



Ferienwohnung mit Weitblick – Rückzugsort in den Kärntner Bergen

Exposé

KKG- Immobilien



0660 1224550



office@kkg-immobilien.at



Eckdaten:

- Adresse: Auf Anfrage
- Größe: ca. 40,00 m² Wohnfläche zzgl. ca. 7,00 Quadratmeter Balkon/Loggia
- Widmung: Sonderwidmung Apartmenthaus
- Aufteilung:
 - Vorraum
 - Badezimmer mit Dusche
 - WC inkl. Waschbecken
 - Wohnzimmer/ Schlafzimmer
 - Schlafzimmer
- Einrichtung:
 - Die Wohnung wird voll möbliert verkauft
- Betriebskosten:

Vorschreibungsposition	Anteil	Netto	USt-Satz	USt-Betrag	Brutto
Betriebskosten	0,57%	130,88	10,00 %	13,09	143,97
Rep.Rücklage	0,57%	47,25	0,00 %	0,00	47,25
Heizkosten	0,53%	48,23	20,00 %	9,65	57,88
Warmwasser	0,53%	2,01	10,00 %	0,20	2,21
Gesamtsumme		€ 228,37		€ 22,94	€ 251,31

- Kaufpreis:
 - Auf Anfrage
- Mieteinnahmen:
 - Die Wohnung wurde ganzjährig vermietet und teilweise selbst genutzt.
 - Einnahmen jährlich: ca.12.100.- brutto abzüglich Reinigung
- Nebenkosten:
 - Grunderwerbssteuer 3,5%
 - Eintragungsgebühr 1,1%
 - Makler 3% + UST
 - Vertragserrichtungskosten

Beschreibung:

In traumhafter Lage auf der Simonhöhe erwartet Sie diese stilvoll möblierte Ferienwohnung – ideal für erholsame Tage inmitten der Natur. Mit einer durchdachten Raumaufteilung bietet dieses ca. 40 m² große Apartment alles, was Sie für eine entspannte Auszeit brauchen – sei es zu zweit oder als kleine Familie.

Die Wohnung verfügt über einen einladenden Vorraum, ein modernes Badezimmer mit Waschmaschine und Trockner, ein separates WC, ein gemütliches Schlafzimmer mit Stockbett sowie eine praktische Kochnische. Herzstück des Apartments ist der helle Wohn- und Schlafraum mit direktem Zugang zum Balkon. Von hier aus genießen Sie einen herrlichen Ausblick auf die umliegende Berglandschaft – ideal zum Entspannen und Durchatmen.

Wellness & Freizeit direkt im Haus:

Ein beheizter Indoorpool, eine Sauna sowie ein Tischtennisraum stehen Ihnen im Apartmenthaus zur Verfügung. Zusätzlich gibt es einen allgemeinen Skiraum – perfekt für sportlich Aktive.

Ganzjähriger Freizeitgenuss:

Im Winter begeistert das fußläufig erreichbare Skigebiet Simonhöhe mit rund 13 schneesicheren Pistenkilometern für Anfänger und Fortgeschrittene. Im Sommer laden zahlreiche Wanderwege und der nahegelegene Bikepark zu Abenteuern in der Natur ein. Für Abwechslung sorgt auch der Bogensportpark Liebenfels – in nur 17 Autominuten erreichbar.

Aktuell wird die Wohnung sowohl touristisch vermietet als auch privat genutzt – eine attraktive Möglichkeit für Eigennutzer und Anleger gleichermaßen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen gerne für weitere Informationen oder eine Besichtigung zur Verfügung.

Plan:



Bilder





Bei Fragen wir Ihnen sehr gerne unter
0660 1224550 oder [office@kkg-
immobilien.at](mailto:office@kkg-immobilien.at) zur Verfügung!