

Plaka

Roseggerkai 5/II/6, 8010 Graz

Mail: immo@plaka.at Web: plaka.at

Tel: +43 (0) 316 84 22 82 Fax: +43 (0) 316 82 17 82



Ort :	Umag
Kode :	05715
Wohnfläche :	48 m2
Grundstücksfläche :	0 m2
Entfernung zum Zentrum :	500 m
Entfernung zum Meer :	500 m
Meerblick :	Nein
Parkplatz :	Ja
Garage :	Nein
Keller :	Nein
Klimaanlage :	Nein
Aufzug :	Nein
Zentralheizung :	Nein
Etage :	Erdgeschoss
Anzahl der Etagen :	3
Anzahl der Schlafzimmer :	1
Anzahl der Badezimmer :	1
Baujahr :	2013
Anbaumöglichkeit :	Nein
Energieeffizienz :	Nicht bekannt

Preis :	1.275.000 Kn
Preis :	170.000 €

In einer der begehrtesten Lagen von Umag, direkt an der neu gestalteten Promenade und nur wenige Gehminuten vom Stadtzentrum, den Stränden, Restaurants und Geschäften entfernt, befindet sich diese vollständig ausgestattete und sofort bezugsfertige Immobilie.

Im Grundbuch ist die Einheit als Geschäftsraum eingetragen, wurde jedoch erfolgreich in eine komfortable Wohnung umgewandelt. Die Immobilie erstreckt sich über zwei Ebenen

Plaka

Roseggerkai 5/II/6, 8010 Graz

Mail: [immo@plaka.at](mailto:immo@plaka.at) Web: [plaka.at](http://plaka.at)

Tel: +43 (0) 316 84 22 82 Fax: +43 (0) 316 82 17 82

und bietet 36 m<sup>2</sup> Grundfläche sowie insgesamt 48 m<sup>2</sup> Nutzfläche dank der großzügigen Raumhöhe im Obergeschoss.

Die Wohnung wird komplett möbliert verkauft, einschließlich maßgefertigter Einbauschränke, voll ausgestatteter Küche, zwei Betten, sechs Kommoden, Essbereich sowie drei LG-Fernsehern.

Für höchsten Wohnkomfort sorgen eine neue Wärmepumpe (installiert Anfang 2025) mit Zentralheizung über Heizkörper sowie drei Klimaanlage. Im Preis enthalten sind außerdem eine AEG-Waschmaschine und ein AEG-Trockner aus dem Jahr 2023.

Dank der Lage zwischen anderen Geschäftseinheiten zeichnet sich die Immobilie durch eine hervorragende Energieeffizienz und niedrige Betriebskosten aus. Zur Anlage gehören zudem gesicherte Parkplätze.

Einzug ist ab Januar 2027 möglich.

Eine ausgezeichnete Gelegenheit zum Wohnen oder als langfristige Investition im Herzen von Umag.