

Allfinanz Vorsorge Immobilien  
Wiener Str. 9, 2650 Payerbach  
Mail: office@avi-ag.at Web: avi-immo.at  
Tel: 0676-848 849 850 Fax: 02666-53 888



|                           |               |
|---------------------------|---------------|
| 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

Allfinanz Vorsorge Immobilien  
Wiener Str. 9, 2650 Payerbach  
Mail: [office@avi-ag.at](mailto:office@avi-ag.at) Web: [avi-immo.at](http://avi-immo.at)  
Tel: 0676-848 849 850 Fax: 02666-53 888

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.