

## **Moderne Wohnoase mit zwei Balkonen und Parkplatz in Gödersdorf b. Villach!**



Sicht vom Parkplatz

**Objektnummer: 7314/282**

**Eine Immobilie von Golden Service GmbH | Great Sales - Premium  
Immobilienvermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9585 Gödersdorf
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	61,28 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 59,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,45
<b>Kaufpreis:</b>	159.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	168,52 €
<b>USt.:</b>	16,85 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



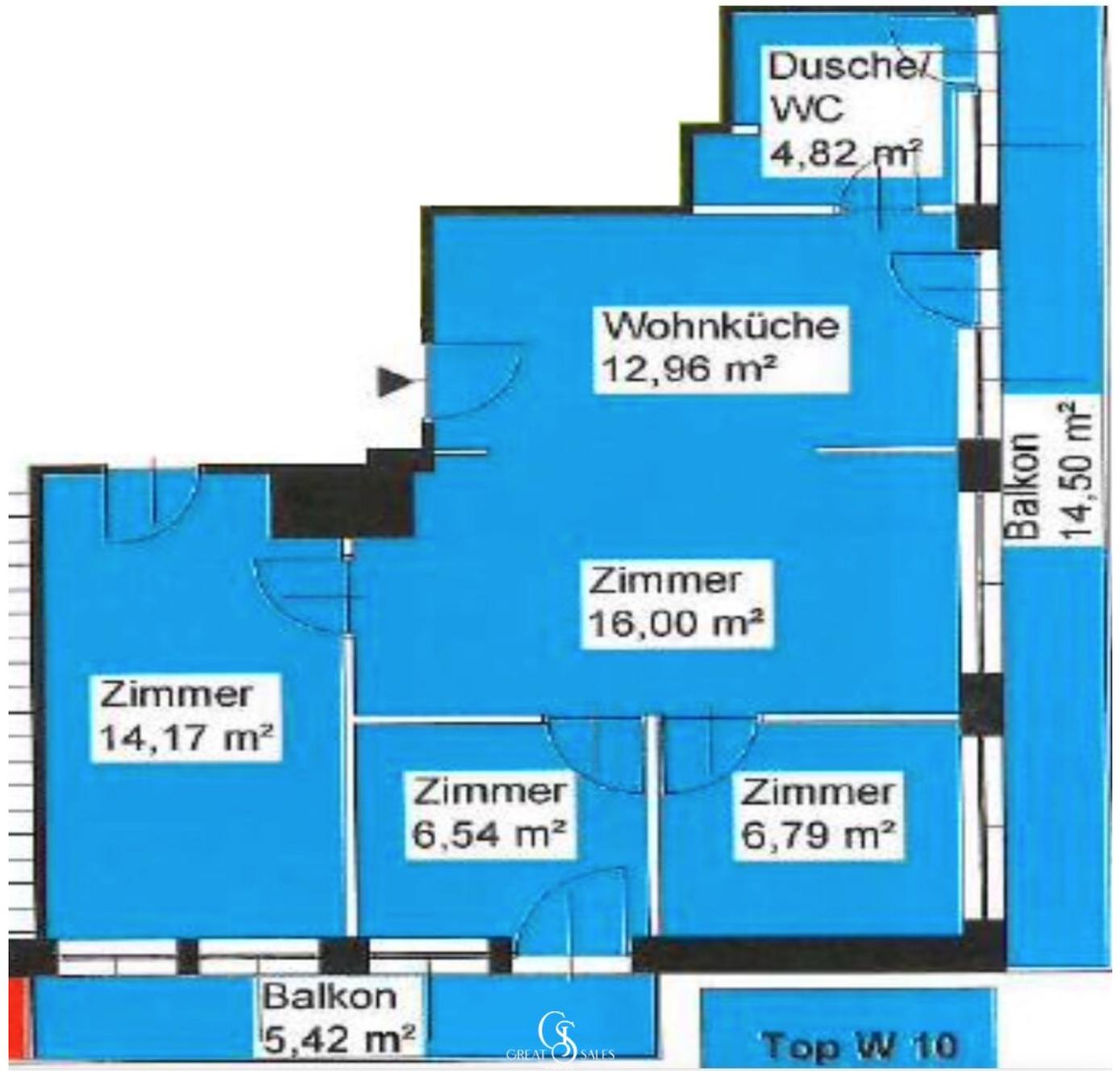
**Orlin Pavlov**

Great Sales GmbH - Immobilienvermittlung  
Kärntner Straße, 570b/5/9  
8054 Seiersberg-Pirka









# Objektbeschreibung

## Traumhafte Wohnung in Gödersdorf bei Villach

Diese reizende Wohnung in Gödersdorf, nur wenige Kilometer von Villach entfernt, bietet Ihnen die perfekte Kombination aus modernem Komfort und idyllischer Ruhe. Hier ist ein Ort, an dem Sie sich entspannen und das Leben in vollen Zügen genießen können.

### Highlights der Wohnung:

- Geräumige Wohnküche für gemütliche Abende und gemeinsame Mahlzeiten.
- Zwei Schlafzimmer für erholsamen Schlaf und Privatsphäre.
- Ein stilvolles Badezimmer mit WC für Ihren Komfort.
- Zwei Balkone: Genießen Sie sowohl Sonne als auch den Ausblick! Von den Schlafzimmern aus gelangen Sie auf den Südbalkon und von der Wohnküche und dem Bad gelangen Sie auf den Westbalkon.
- Die Einbauküche ist/wird mit allen zeitgemäßen Elektrogeräten ausgestattet.
- Solider Zustand und gerade in liebevoller Sanierung für einen neuwertigen Look.

### Besondere Merkmale:

- Die beiden ehemaligen Mini-Schlafzimmer (siehe Plan) wurden zu einem größeren Schlafzimmer zusammengelegt, um mehr Raum und Komfort zu bieten.
- Ruhige Gegend für entspanntes Wohnen und Regeneration.
- Ein freistehender KFZ-Parkplatz direkt vor dem Haus für bequemes Parken.

- Ausgezeichnete Lage und Anbindung: Nur ca. 5 km von Villach entfernt, 8 km zum malerischen Faaker See und die S-Bahn-Station ist fußläufig erreichbar.

Diese Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein komfortables Zuhause, sondern auch die Möglichkeit, das Beste aus dem südlichen Kärnten zu erleben. Gönnen Sie sich den Luxus von Ruhe und Nähe zur Natur, ohne auf die Annehmlichkeiten des Stadtlebens zu verzichten.

Kontaktieren Sie uns noch heute, um diese traumhafte Wohnung persönlich zu erleben und Ihren Wohntraum wahr werden zu lassen!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.500m  
Apotheke <3.500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m  
Höhere Schule <6.000m  
Universität <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
Post <3.500m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap