

**Sichere Vollmöblierte Kapitalanlage im Stadtzentrum –
Jetzt investieren und Vermietungspotenzial nutzen!**



Objektnummer: 7335/95

Eine Immobilie von MGN Investment Group GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9500 Villach
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	37,40 m ²
Bäder:	1
Kaufpreis:	247.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Christof Udier

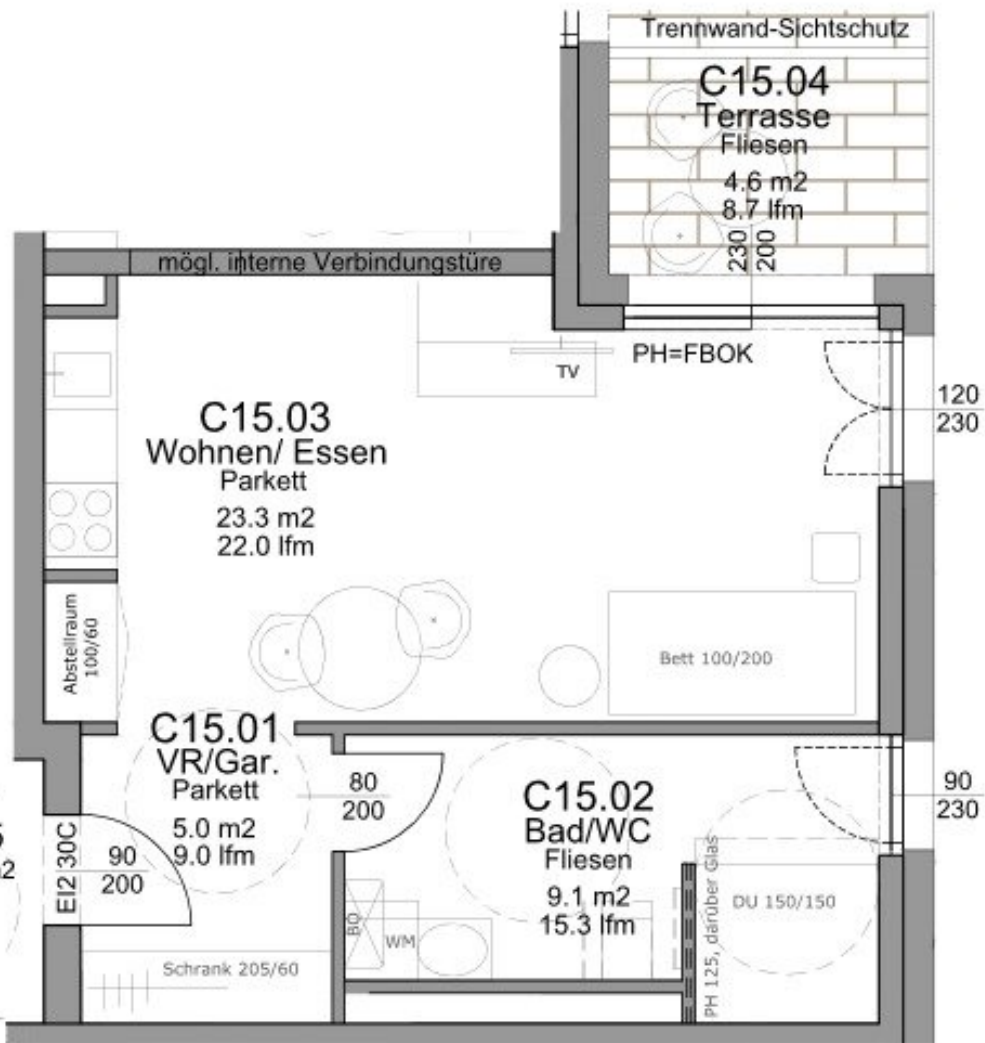
MGN Investment Group GmbH
Ringmauergasse 3
9500 Villach

T +43 676 84 88 06 255

H +43 676 84 88 06 255

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





4.OG HAUS C I TOP 15
M 1:100



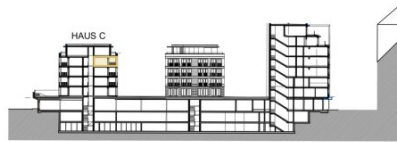
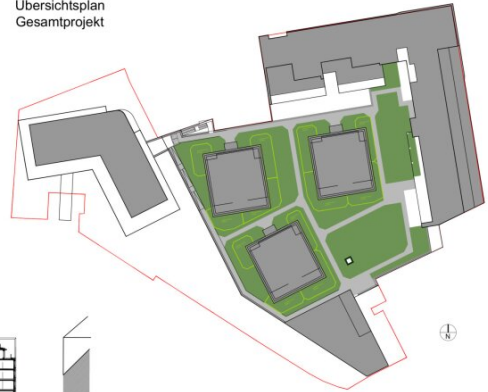
maxpalais

Ein neues Leben.

4.OG HAUS C
TOP 15 M 1:100
WOHN-NFL: 37,4m²
Terrasse: 4,6m²
Abstellraum: 3,0m²



Übersichtsplan
Gesamtprojekt



Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Einrichtungsvorschlag des Planers und nicht Kaufgegenstände. Statische, konstruktive, haustechnische, und bauphysikalische Details sind nicht planmäßig. Die Ausgestaltung und Positionierung der Terrassenbrüstungen, sowie Geländer, werden im Zuge des Fassadenkonzeptes des Architekten festgelegt. Änderungen vorbehalten! Der Ausbau erfolgt laut Ausstattungsschreibung. Wohnnutzflächenanteil $\geq 7-9\%$. Böschungskanten, Längen und -weiten können durch die örtlichen Gegebenheiten im Zuge der Bauausführung noch abweichen.



VERTRAGSPLAN	GRUNDRISS: 4.OBERGESCHOSS/ HAUS C / TOP 15	Blatt 01	Gez. MKR	Stand vom: 02.02.2021
	GM Generationenpark GmbH	Plannummer 0185 VM HC 15	Index --	Maßstab 1:100
kreilitsch architektur				
ARCHITEKT DI. MARTIN KREILITSCH staatl. bef. u. beid. Ziviltechniker Bergstr. 34 A- 9520 Annenheim +43(0)4248 20146 www.kreilitscharchitektur.com				



Objektbeschreibung

In der Villacher-Innenstadt erwartet Sie diese stilvolle Garçonnière mit 37,4 m² Wohnfläche und zusätzlicher Loggia – eine ideale Kombination aus urbanem Wohnen und nachhaltiger Investition.

Ob als **eigener Rückzugsort im Zentrum** oder als **attraktive Anlageimmobilie**: Diese Einheit überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausführung sowie eine **geschmackvolle, hochwertige Möblierung**, die ein sofortiges Wohlfühlambiente schafft.

Die Wohnung ist aktuell nicht vermietet und bietet somit maximale Flexibilität – sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger. Die bestehende Möblierung ermöglicht einen **sofortigen Bezug bzw. eine rasche und unkomplizierte Vermietung**, was insbesondere für Investoren einen klaren Vorteil darstellt.

In der Wohnung ist ein Notrufsystem integriert über welches Mieter, oder sie selbst, jederzeit Unterstützung von ausgebildeten Pflegekräften erhalten können.

Auf Basis aktueller Marktbedingungen und Erfahrungswerte im Haus ist eine monatliche Mieteinnahme auf einem Niveau von rund **3,1 % Rendite** realistisch erzielbar. Die starke Nachfrage nach kompakten, hochwertig ausgestatteten Wohnungen in zentraler Lage – insbesondere bei berufstätigen Einzelpersonen und Pendlern – unterstreicht das nachhaltige Vermietungspotenzial.

Highlights der Immobilie:

- **Wohnfläche: 37,4 m² + Loggia**
- **Notrufsystem direkt Integriert**
- **Hochwertige, stilvolle Möblierung inklusive**
- **Sofort beziehbar bzw. vermietbar**
- **Flexible Nutzung: Eigennutzung oder Anlage**
- **Mietgarantie mit 13,20€ Nettomietzins pro m²**

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne persönlich zur Verfügung:

+43 676 84 88 06 250

Christof Udier

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap