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 m²
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.


MGN





MGN
Investment Group

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

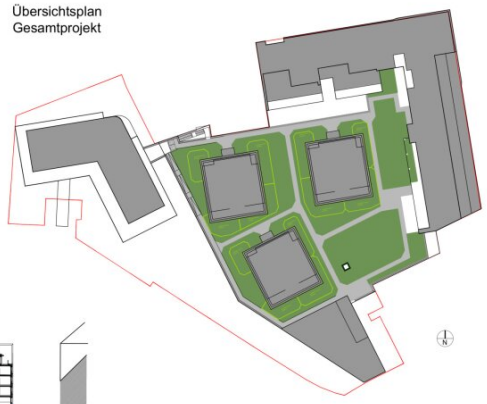
maxpalais

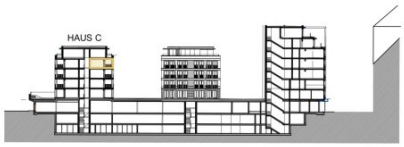
Ein neues Leben.

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 Kaufgegenstand. Statische,- konstruktive,-haustechnische,- und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Ausgestaltung und Positionierung der Terrassenbrüstungen, sowie Geländer, werden im Zuge des Fassadenkonzeptes des Architekten festgelegt. Änderungen vorbehalten! Der Ausbau erfolgt laut Ausstattungsbeschreibung. Wohnnutzflächentoleranz +/- 3%. Böschungskanten,- längen und ,-winkel können durch die örtlichen Gegebenheiten im Zuge der Bauausführung noch abweichen.

0m 1m 2m 3m 4m 5m

VERTRAGSPLAN	GRUNDRISS: 4.OBERGESCHOSS/ HAUS C / TOP 15	Blatt	Gez.	Stand von:
		01	MKR	02.02.2021
GM Generationenpark GmbH	Plannummer	Index	Maßstab	
	0185 VM HC 15	--	1:100	

kreilitsch architektur
ARCHITEKT DI. MARTIN KREILITSCH staatl. bef. u. beeid. Ziviltechniker Bergstr. 34 A- 9520 Annenheim +43(0)4248 20146 www.kreilitscharchitektur.com

MGN
Investment Group

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