

Kapitalanlage mit Komfort – 3-Zimmer-Wohnung mit sonniger Loggia



all.in99 Landskron Gang

Objektnummer: 8044/559

Eine Immobilie von Sinnvestment Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9523 Villach
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,00 m ²
Zimmer:	3
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,62 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	212.358,00 €
Kaufpreis / m ² :	3.217,55 €

Ihr Ansprechpartner

Mario Deuschl

Sinnvestment Immobilien GmbH
Kornstraße 15
4060 Leonding

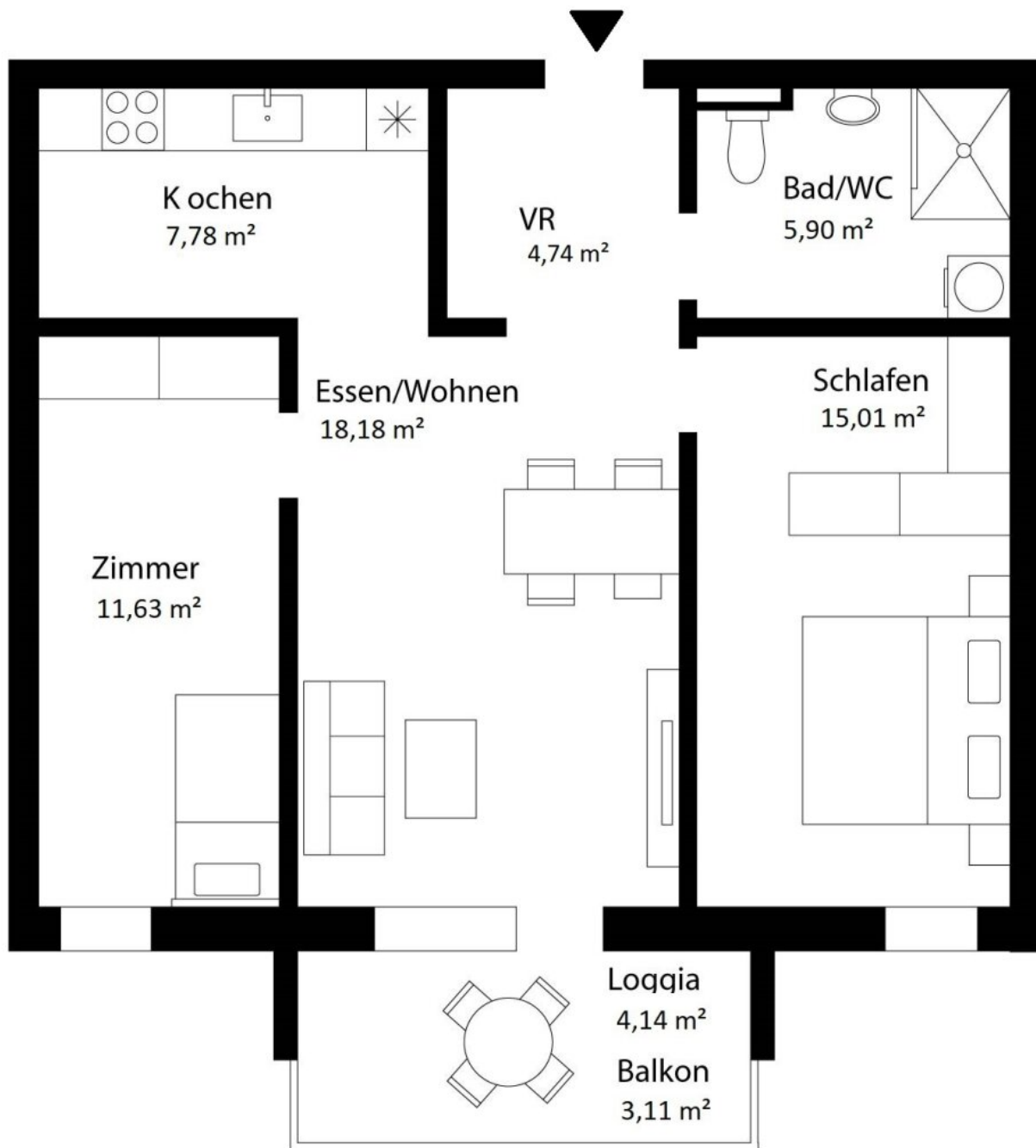
T +43 732 67 67 77
H +43 676 32 61 444
F +43 732 67 67 78

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











Objektbeschreibung

Top 1.05a ist eine kompakte Vorsorgewohnung in massiver Holzbauweise mit Loggia und steuerlichen Vorteilen. Der Erwerb im Baurecht bietet zusätzliches Abschreibungspotenzial – ideal für nachhaltige Kapitalanlagen in wachstumsstarker Lage.

Eckdaten zur Wohnung

- **Wohnfläche:** ca. 63 m²
- **Balkon-Loggia:** ca. 7,25 m²
- **Bewertete Gesamtfläche:** 66 m²
- **Küche, Vorraum, Bad/WC** – komplett möbliert!
- **Kaufpreis netto (Kapitalanleger):** € 212.358
- **Zugehöriger PKW-Stellplatz:** 1 Frestellplatz netto € 5.088
- **Garage:** Einzelgarage optional um € 19.900 separat zu erwerben
- **Fertigstellung:** Frühjahr 2026
- **Grundstück im Baurecht – Baurechtszins steuerlich abschreibbar**

Ausstattung & Bauweise

- Massivholzbauweise mit ESG-Nutzen

- Fußbodenheizung, 3-fach-Verglasung
- Glasdusche, Fliesen, Sonnenschutz
- Schlüsselfertig übergeben – sofort vermietbar

Lage & Vermietbarkeit

Zentrale Grünlage in Villach-Landskron. Nahversorger, Öffis, Schulen und Freizeitmöglichkeiten fußläufig.

Zielgruppe: Paare, Singles, Pendler oder Mitarbeiter aus Industrie, Handel und Tourismus.

Ihre Investoren-Vorteile

- Steuerlich begünstigte Vorsorgewohnung
- Abschreibung des Baurechtszinses
- Vorsteuerabzug bei Vermietung möglich
- Gebäude-AfA mit 1,5 % p. a.
- Wartungsarme, mieterfreundliche Ausstattung
- Option auf Tiefgaragenplatz

Jetzt Investorenexposé anfordern

Telefon: +43 316 39 53 93

E-Mail: info@sinnvestment.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap