

Solide Investition in die Zukunft – 3-Zimmer-Wohnung mit eigenem Garten



all.in99 Landskron Top 0.02a

Objektnummer: 8044/558

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:	63,14 m ²
Terrassen:	1
Garten:	92,00 m ²
Keller:	3,62 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	225.731,00 €
Kaufpreis / m²:	3.179,31 €

Ihr Ansprechpartner

Mario Deuschl

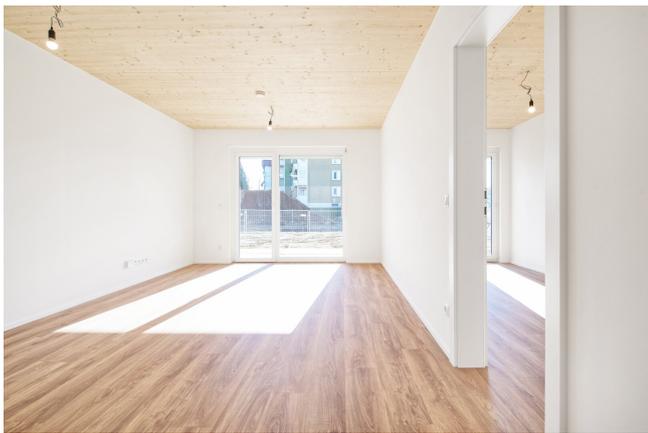
Sinnvestment Immobilien GmbH
Kornstraße 15
4060 Leonding

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.

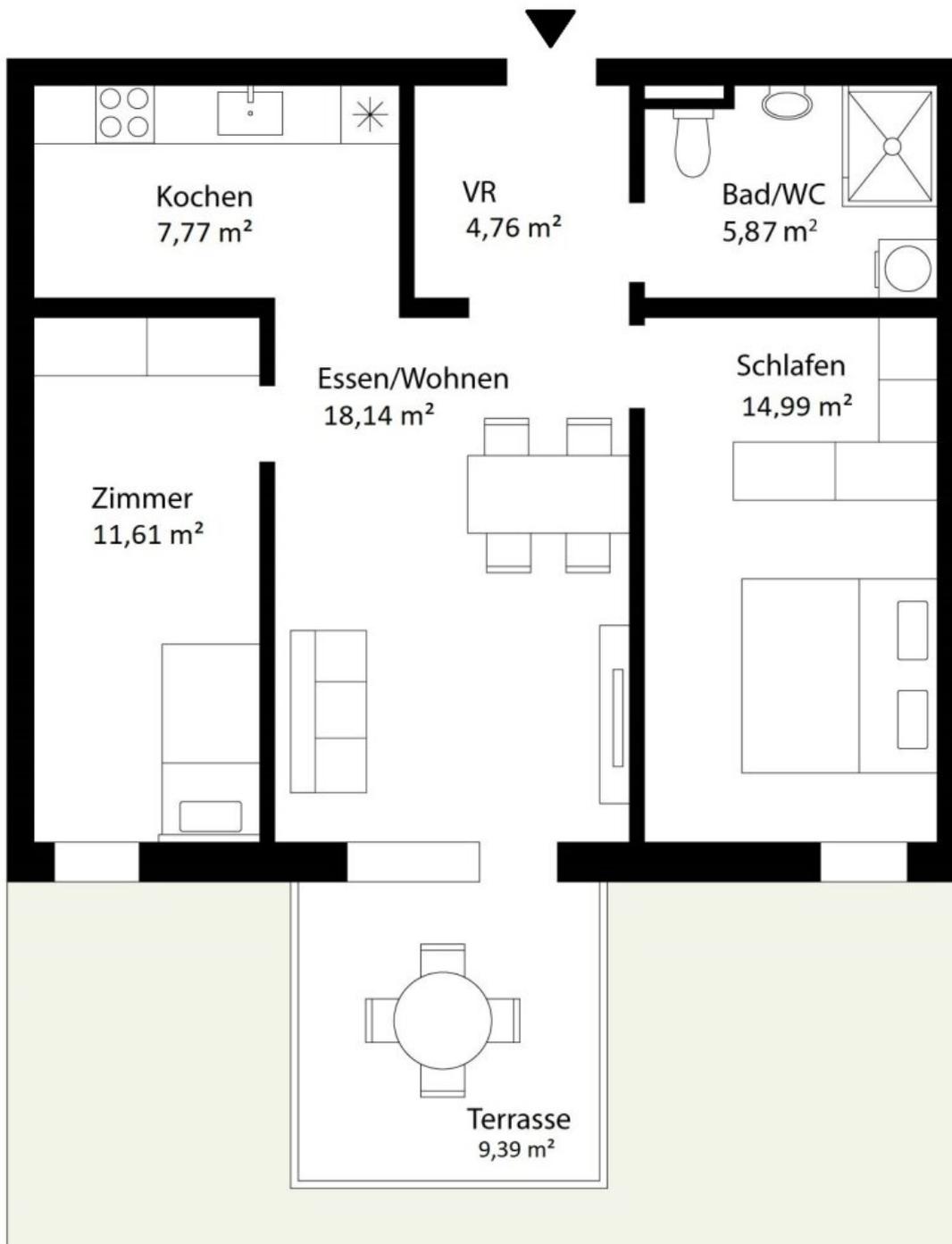












Objektbeschreibung

Top 0.02a bietet ein kompaktes Anlageobjekt mit Eigengarten, effizientem Grundriss und attraktiver steuerlicher Struktur durch Baurecht. Ideal für Kapitalanleger mit Fokus auf nachhaltige Sachwertinvestitionen.

Eckdaten zur Wohnung

- **Wohnfläche:** ca. 63 m²
- **Terrasse:** ca. 10 m²
- **Garten:** ca. 92 m²
- **Bewertete Gesamtfläche:** 71 m²
- **Küche, Vorraum, Bad/WC** – komplett möbliert!
- **Kaufpreis netto (Kapitalanleger):** € 225.731
- **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

- ESG-konforme Massivholzbauweise

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

Lage & Vermietbarkeit

Attraktive Lage in Villach-Landskron – ruhig, grün und mit kompletter Nahversorgung fußläufig.

Gut vermietbar an Paare, Jungfamilien, Berufspendler oder regionale Fachkräfte.

Ihre Investoren-Vorteile

- Vorsorgewohnung mit hoher Mietnachfrage
- Baurechtszins und Gebäude-AfA steuerlich absetzbar
- Vorsteuerabzug bei Vermietung möglich
- Geringe laufende Instandhaltungskosten
- Stellplatz im Preis inkludiert

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