

# Anlagehit mit Garantierten Mieterträgen - Exklusive Terrassenwohnung mit himmlischem See- und Bergblick



Gartenraum am Faakersee

**Objektnummer: 7335/116**

**Eine Immobilie von MGN Investment Group GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9580 Villach
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	46,28 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	47,44 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	32,40 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,82
<b>Kaufpreis:</b>	633.637,00 €

## 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.





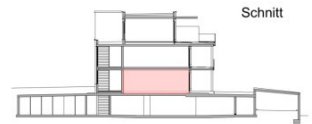
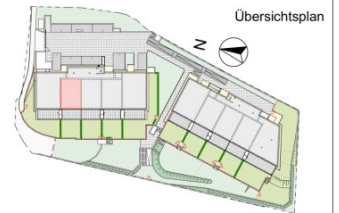


# THE LAKES



## EG - HAUS A - TOP 2

Wohnfläche	46,28 m <sup>2</sup>
Terrasse	16,84 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,16 m <sup>2</sup>
Garten	32,40 m <sup>2</sup>



Maßstab 1:100  
0 1 2 3 4 5 Meter

## VERTRAGSPLAN / THE LAKES - Faaker See



PLANSTAND: 28.04.2022

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Einrichtungsversuch des Planers und nicht kaufgegenständlich. Statische-, konstruktive-, haustechnische- und bautechnische Details sind nicht dargestellt. Die Ausgestaltung und Positionierung der Terrassenbelagungen sowie Geländer, werden im Zuge des Fassadenkonzeptes des Architekten festgelegt. Änderungen vorbehalten. Der Ausbaustand entspricht der Ausstattungsberechnung. Wohnnutzflächenberechnung +/- 3% (Bauartabhängig) - Längen- und -Werte können durch die örtlichen Behörden im Zuge der Bauabnahme noch abweichen.

**BAUTRÄGER:**  
The Lakes Luxury Living GmbH  
Ringmauergerasse 3  
A - 9500 Villach

**GENERALUNTERNEHMER:**  
STRATERA Holding GmbH  
Hans-Gasser-Platz 5  
A - 9500 Villach



## Objektbeschreibung

### Erleben Sie exklusives Wohnen am Faaker See

In dieser einzigartigen Seeblick-Wohnung genießen Sie lichtdurchflutete Räume und eine großzügige, nach Westen ausgerichtete Terrasse mit einem atemberaubenden Blick auf den türkisblauen Faaker See und die majestätischen Karawanken – ein faszinierendes Naturschauspiel zu jeder Tages- und Jahreszeit.

### Hochwertig. Modern. Direkt am Wasser.

Die Wohnung besticht durch ihr modernes Design, eine offene Raumgestaltung und eine hochwertige Ausstattung, die ein Ambiente von purem Luxus und Komfort schafft. Der Zugang zum See, nur wenige Schritte von der Wohnung entfernt, ermöglicht entspannende Stunden am Wasser oder aktive Freizeitgestaltung.

### Investieren mit Sicherheit – Mietgarantie für 3 Jahre

Diese Immobilie eignet sich perfekt als Anlageobjekt: Für alle Wohnungen bietet der Bauträger eine **Mietgarantie für touristische Kurzzeitvermietung über 3 Jahre**.

Die professionelle Vermietung übernimmt ein etablierter Betreiber, der sich um die gesamte Abwicklung kümmert – Sie als Investor müssen sich um nichts kümmern.

Optional kann die Einrichtung organisiert werden – gerne unterstützen wir Sie hierbei auf Wunsch.

### Exklusive Lage mit langfristigem Potenzial

Immobilien in direkter Seeuferlage sind rar – insbesondere am Faaker See. Die Kombination aus unverbaubarem Ausblick, Wasserzugang vor der Haustür und hochwertiger Bauweise macht diese Wohnung nicht nur heute, sondern auch in Zukunft zu einer wertbeständigen Investition.

Profitieren Sie langfristig von der nachhaltigen **Wertsteigerung einer Seeimmobilie in 1. Reihe**.

**Die Wohnung kann zum Eigengebrauch als auch zur Anlage erworben werden.**

- Der netto Verkaufspreis zzgl. USt. für **Anleger** beträgt **€633.637.-**

- Der Verkaufspreis für Eigennutzer beträgt € 697.000.-

### **Ihr neuer Lieblingsplatz wartet**

Wählen Sie noch Ihre Wunschböden aus und ziehen Sie ein. Gerne zeige ich Ihnen diese Wohnung bei einer Besichtigung vor Ort.

**Vereinbaren Sie gleich einen Termin – ich freue mich auf Ihren Anruf!**

+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 <3.000m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <7.000m  
Krankenhaus <7.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <3.000m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <5.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <6.500m  
Einkaufszentrum <6.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
Post <1.500m

Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap