

## Neubauprojekt „Wohnerlebnis Reihenglück“ | 7 hochwertige Reihenhäuser in Villach-Auen



**Objektnummer: 947**

**Eine Immobilie von Immo-Hoch2**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                             |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Reihenhaus           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                  |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 9500 Villach                |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                   |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                      |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 103,00 m²                   |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                           |
| <b>Garten:</b>                       | 98,00 m²                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 37,40 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A+</b> 0,58              |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 477.650,00 €                |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                             |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



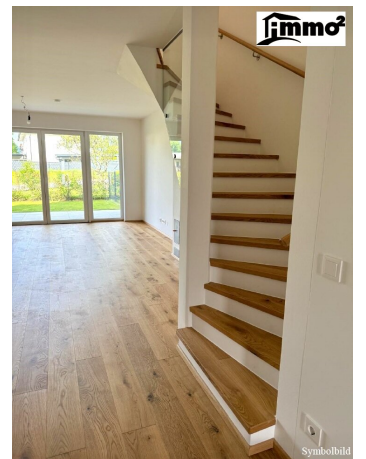
**Claudia Rauter**

Immo Hoch2 GmbH.  
Hauptstraße 160  
9210 Pörtschach am Wörthersee

T +43 676/362 47 86

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

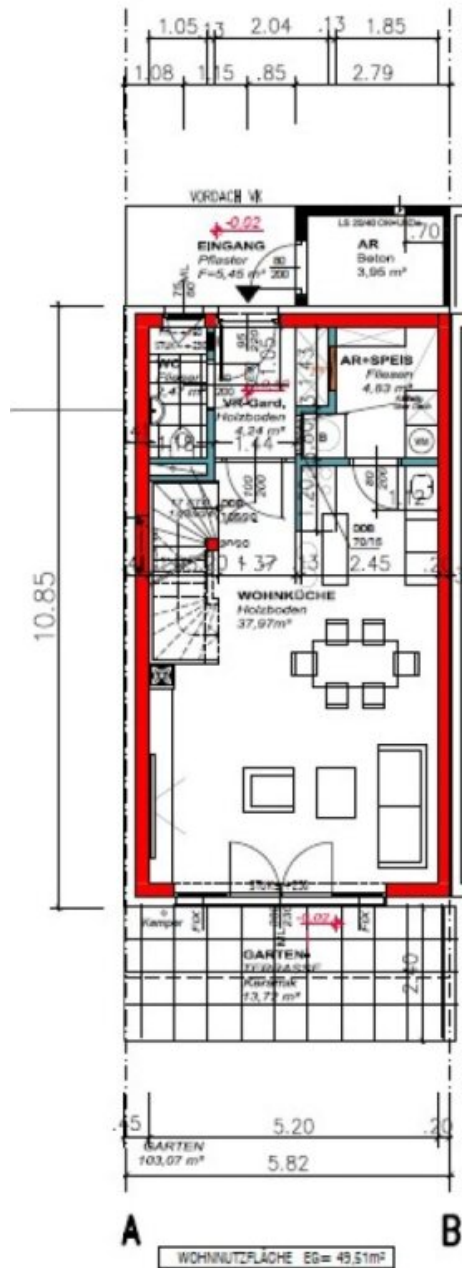




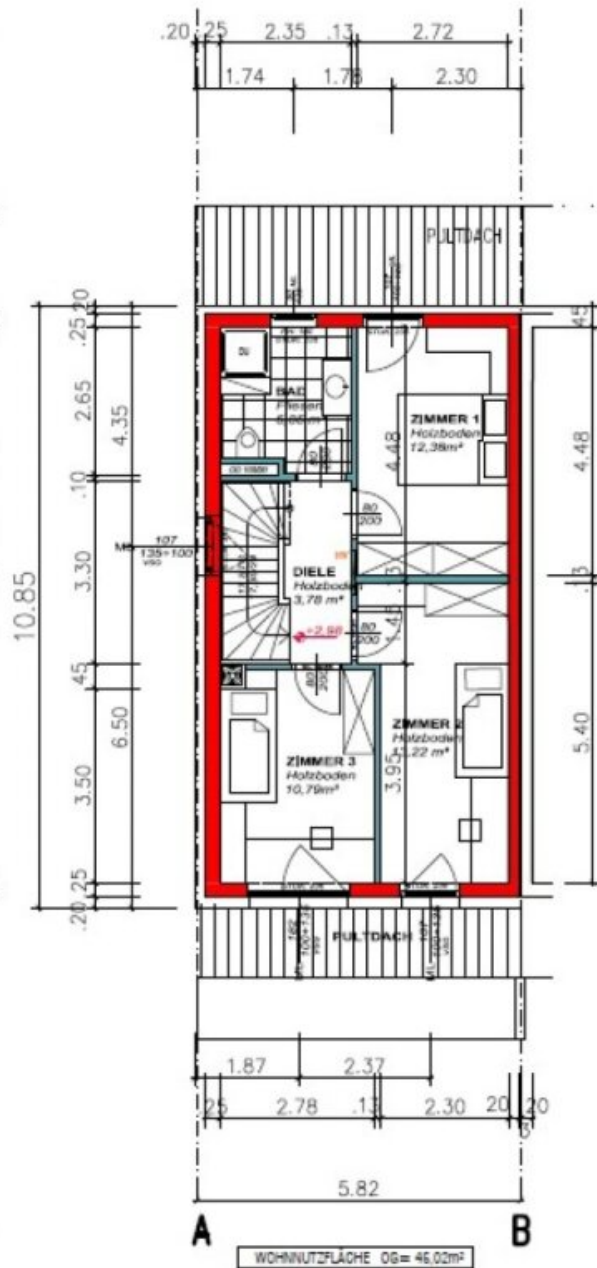


TOP 3

WOHNNUTZFLÄCHE TOP3= 95,53m<sup>2</sup>



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

M=1:100

# Objektbeschreibung

## Ihr neues Zuhause – ein Ort, an dem Sie bleiben möchten

Sieben stilvolle Reihenhäuser mit Wohnflächen zwischen ca. **96 m<sup>2</sup> und 103 m<sup>2</sup>**, sonnigen Eigengärten und hellen, großzügigen Räumen – perfekt für alle, die modernes Wohnen in Stadtnähe und Naturverbundenheit in Einklang bringen möchten.

## IMMO-HOCH2-HIGHLIGHTS IM ÜBERBLICK – WOHNEN, WO DAS LEBEN LEICHTER WIRD:

- **7 schlüsselfertige Reihenhäuser** mit ca. 96 – 103 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Eigengarten** mit ca. 31 m<sup>2</sup> – 103 m<sup>2</sup>, privat und sonnig
- **16 PKW-Stellplätze** auf der Liegenschaft
- **Helle Wohnräume mit Bergblick**
- **Massive Ziegelbauweise, Vollwärmeschutz, hochwertige Ausführung**
- **Luft-Wasser-Wärmepumpe** mit Fußbodenheizung in allen Räumen
- Vorbereitung für **Kühlung & Photovoltaik**
- Parkettböden aus **Eiche natur**, großformatige **Fliesen** (30x60 cm)
- **Barrierefreie Dusche**
- Zwei **Abstellräume** je Einheit, je zwei **WCs**, **Kaminanschluss**
- Fenster mit **Dreifach-Isolierverglasung & Raffstore-Vorbereitung**
- Leerverrohrungen für **PV-Anlage** und **E-Ladestation** vorbereitet
- **Zentrale Lage mit Top-Anbindung**

## Verlässliche Qualität – spürbar in jedem Detail

Hinter dem Projekt „Wohnerlebnis Reihenglück“ steht mit der **MKS Bauträger GmbH** ein erfahrener, verlässlicher Partner, der sich durch höchste Qualitätsansprüche, architektonisches Feingefühl und eine nachhaltige Bauweise auszeichnet. Seit vielen Jahren realisiert das Unternehmen Wohnprojekte, die sich durch Funktionalität, Stil und Langlebigkeit gleichermaßen auszeichnen – immer mit dem Blick für **das Wesentliche: den Menschen, der hier wohnen wird.**

Ein Zuhause von MKS ist **mehr als nur ein Haus** – es ist ein durchdachter Lebensraum, gebaut mit Weitblick und Anspruch, in dem Sie sich langfristig wohl und sicher fühlen dürfen.

## **Die Lage – stadtnah, grün und voller Möglichkeiten**

**Villach-Auen** zählt zu den begehrtesten Wohnlagen der Stadt – eine perfekte Kombination aus urbaner Nähe und naturnaher Ruhe. Hier wohnen Sie ruhig und sonnig, umgeben von gepflegten Einfamilienhäusern und kleinen Wohnanlagen, mit viel Grünraum und Weitblick auf die umliegende Berglandschaft. Gleichzeitig profitieren Sie von der ausgezeichneten Infrastruktur und der schnellen Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens.

In wenigen Minuten erreichen Sie das lebendige Zentrum von **Villach** – ob mit dem Rad, dem Bus oder dem Auto. Der nahegelegene **Silbersee**, Spazierwege entlang der **Gail**, sowie zahlreiche Rad- und Freizeitmöglichkeiten bieten Raum für Bewegung, Erholung und Lebensfreude direkt vor der Haustür. In unmittelbarer Umgebung befinden sich auch der Technologiepark Infineon sowie eine ausgezeichnete Anbindung an die Autobahnen **A2 und A10**, die Villach mit Klagenfurt, Salzburg, Italien und Slowenien verbinden.

## **Diese Wohneinheiten stehen insgesamt zur Verfügung:**

TOP 1 | Wohnfläche: ca. 96 m<sup>2</sup> | Garten: ca. 103 m<sup>2</sup> | ab 519.250 €

TOP 2 | Wohnfläche: ca. 96 m<sup>2</sup> | Garten: ca. 31 m<sup>2</sup> | ab 477.650 €

TOP 3 | Wohnfläche: ca. 96 m<sup>2</sup> | Garten: ca. 32 m<sup>2</sup> | ab 477.650 €

TOP 4 | Wohnfläche: ca. 103 m<sup>2</sup> | Garten: ca. 31 m<sup>2</sup> | ab 514.600 € - reserviert

TOP 5 | Wohnfläche: ca. 103 m<sup>2</sup> | Garten: ca. 33 m<sup>2</sup> | ab 514.600 € - reserviert

TOP 6 | Wohnfläche: ca. 103 m<sup>2</sup> | Garten: ca. 34 m<sup>2</sup> | ab 514.600 €

TOP 7 | Wohnfläche: ca. 101 m² | Garten: ca. 98 m² | ab 543.260 €

Verfügbarkeit: geplante Fertigstellung 2026

## Neugierig geworden?

Gerne informieren wir Sie persönlich über alle Details – von der **genauen Lage** bis hin zu **verfügbaren Sonderausstattungen** und **aktuellen Preisen**.

Kontaktieren Sie uns für ein unverbindliches Beratungsgespräch – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Projekt näher vorzustellen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.000m

### Nahversorgung

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

### Sonstige

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### Verkehr

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap