

**Moderne Traumwohnung mit Balkon & Tiefgarage in
Toplage am Villacher Stadtrand – hochwertig, hell & sofort
bezugsbereit!**



Objektnummer: 5156/11899

Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9500 Villach
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,12 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	11,40 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	365.000,00 €
Betriebskosten:	436,83 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Hannes Hammermayer

Kompagnon Immobilien GmbH
Ferdinand-Wedenig-Str.3
9500 Villach













Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Wohnung in bester Villacher Stadtrandlage wird Sie mit folgenden Besonderheiten begeistern:

- + die ca. 68,12m² große Wohnfläche ist ideal aufgeteilt und bietet ein erstklassiges Wohnklima für die ganze Familie
- + ein großzügiges, helles und offenes Wohn-, Koch- und Esskonzept auf ca. 27,77m² schafft ausreichend Platz zum Entfalten
- + die hochwertige und zeitlose Einbauküche der Fa. Klammer & Preiml verfügt über viele Verstaumöglichkeiten und alle relevanten Elektrogeräte von Neff und Bosch - Sie wird Ihre Kochkünste auf ein neues Level heben
- + kleine Speis bei der Küche bietet Platz für diverse Lebensmittel und Utensilien
- + der Wohnbereich, groß genug für eine gemütliche Couch, lädt zum Entspannen ein
- + Essbereich mit ausreichend Platz für 6 Personen
- + Schlafzimmer auf ca. 12,7m² mit genügend Fläche für Ihre Garderobe
- + ein weiteres Zimmer als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer, Büro, Arbeitszimmer, Trainingszimmer oder Hobbyraum bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten ganz nach Ihren Bedürfnissen – mit softclose Schiebetüre
- + helles Badezimmer mit breiter, bodentiefer Dusche, WC, Waschtisch, Fenster, Handtuchtrockner und Waschmaschinenanschluss – dazu helle, moderne und zeitlose italienische Marmorfliesen
- + extra Gäste-WC im Eingangsbereich
- + Vorraum mit eingebauter Garderobe in Maßanfertigung für beste Raumausnutzung
- + 3-fach verglaste Kunststofffenster sorgen für beste Energieeffizienz und Ruhe
- + elektrischer Jalousien in allen Zimmern zur Verdunkelung
- + edler Eichen-Parkettboden in den Schlafzimmern

- + Pflegeleichte Holzoptik-Keramikfliesen in den restlichen Räumen
- + Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung sorgt für angenehme Wärme – separat steuerbar
- + hochwertige, flächenbündige Türen
- + ca. 17,4m² großer Balkon mit Holzbelag, Wasser- und Stromanschluss inkl. Balkonbox mit Regalen für ideale Lagerung von Utensilien plus Seitenmarkise als Sichtschutz
- + komfortable Deckenkühlung sorgt im Sommer für angenehme Raumtemperaturen
- + ca. 11,4m² großer, ausgebauter und blickdichter Kellerraum für Ihre Utensilien
- + allgemeiner Fahrradkeller für Fahrräder und Kinderwagen sowie ein allgemeiner Trockenraum
- + barrierefreier Zugang von der Tiefgarage zur Wohnung über den Lift
- + zahlreiche weitere Extras, die Sie vor Ort überzeugen werden

Ein alleinstehender, großer Tiefgaragenparkplatz mit der Möglichkeit zum Laden eines E-Autos ist obligatorisch zum Preis von €17.500.- zu erwerben.

Die Liegenschaft ‚Sonnbichl beim Kirchale‘ wurde erst im Jahr 2023 fertiggestellt und beeindruckt durch hochwertige Verbauung, Blick ins Grüne, die Verwendung bester Materialien und eine gepflegte Allgemeinfläche mit 3 Besucherparkplätzen.

Zum 360° Rundgang gelangen Sie hier: <https://vr-easy.com/30673/>

Lassen Sie sich diese Liegenschaft nicht entgehen und sichern Sie sich jetzt weitere Informationen unter +43 664 2338906 - **Hannes Hammermayer**, Kompagnon Immobilien Kärnten!

Gerne unterstützen wir Sie bei Renovierungen, Installationen und Finanzierung mit unseren renommierten Partnern. Fragen Sie einfach nach!

Bitte beachten Sie, dass die oben genannten Angaben auf Informationen des Eigentümers beruhen und ohne Gewähr sind. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <5.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap