

**WOHNUNG IN VILLACH MIT VIEL PLATZ**

**INVESTIEREN.LEBEN.**

**Wohnung in Villach mit viel Platz**



*Für große  
Familie*

**Villach, Kärnten**

**Objektnummer: 39027**

**Eine Immobilie von Traumimmobilien.at - Engl Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9500 Villach
<b>Baujahr:</b>	1991
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	104,18 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	5,62 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 68,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,01
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

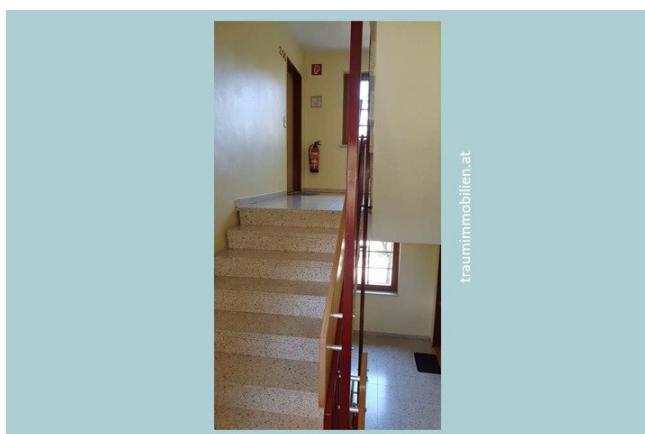


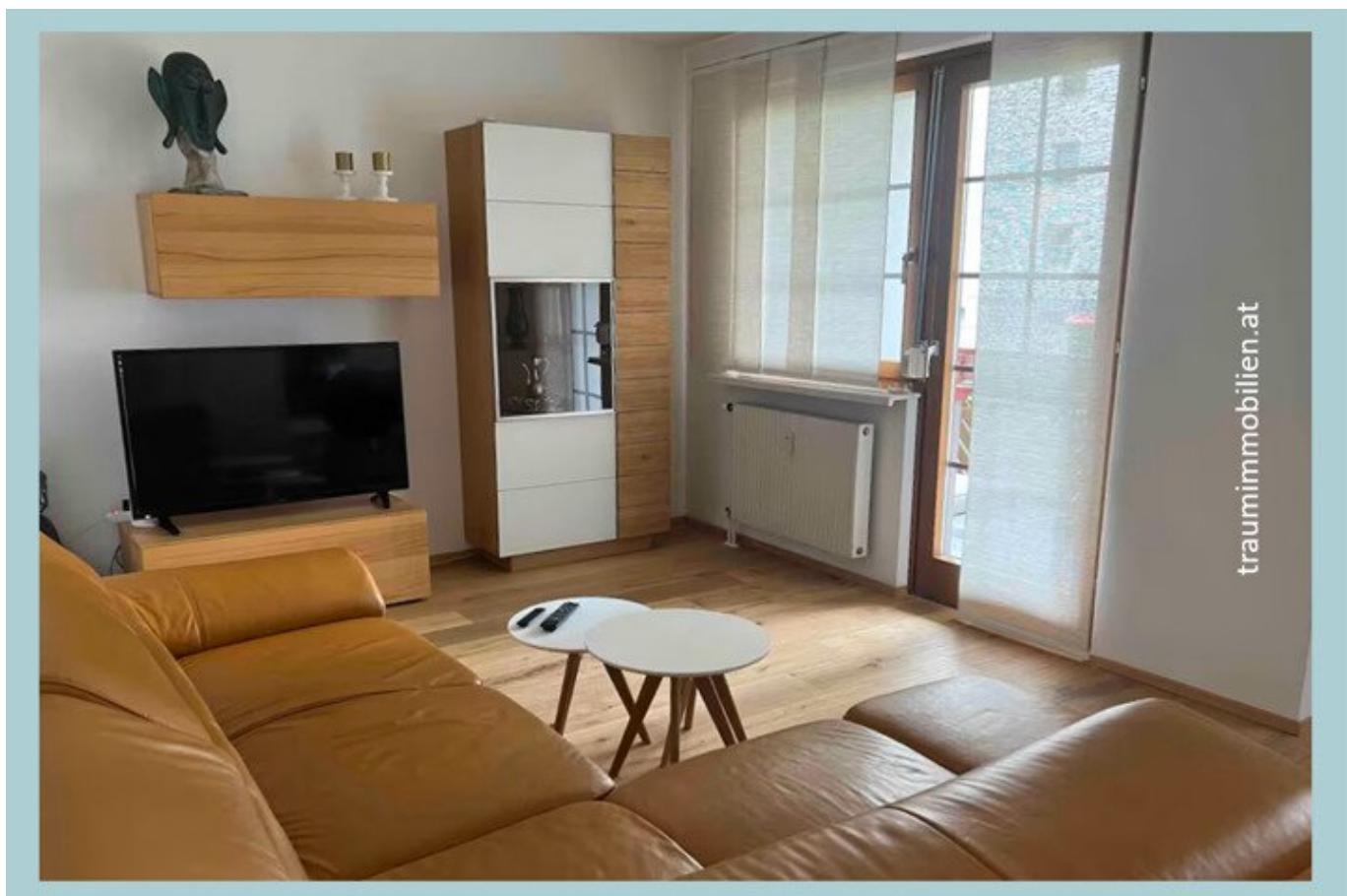
### Florian Rindler

Traumimmobilien.at - Engl Immobilien GmbH  
Südbahnweg 47  
9201 Krumpendorf

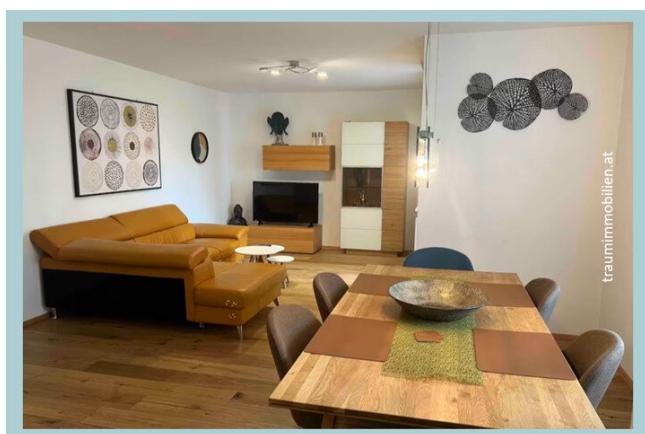
T +43 (664) 46-19-892  
H +43 (664) 46-19-892

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

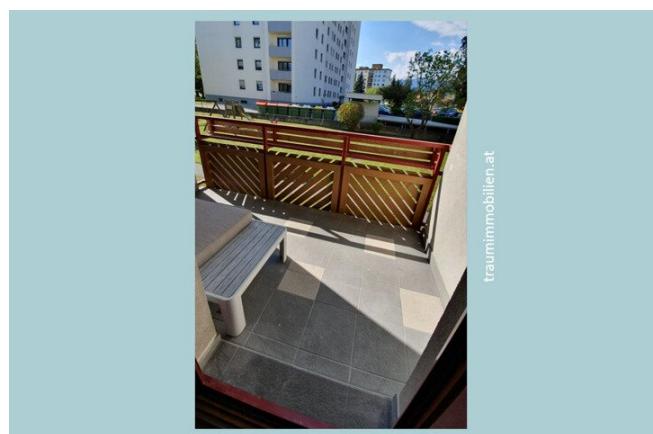




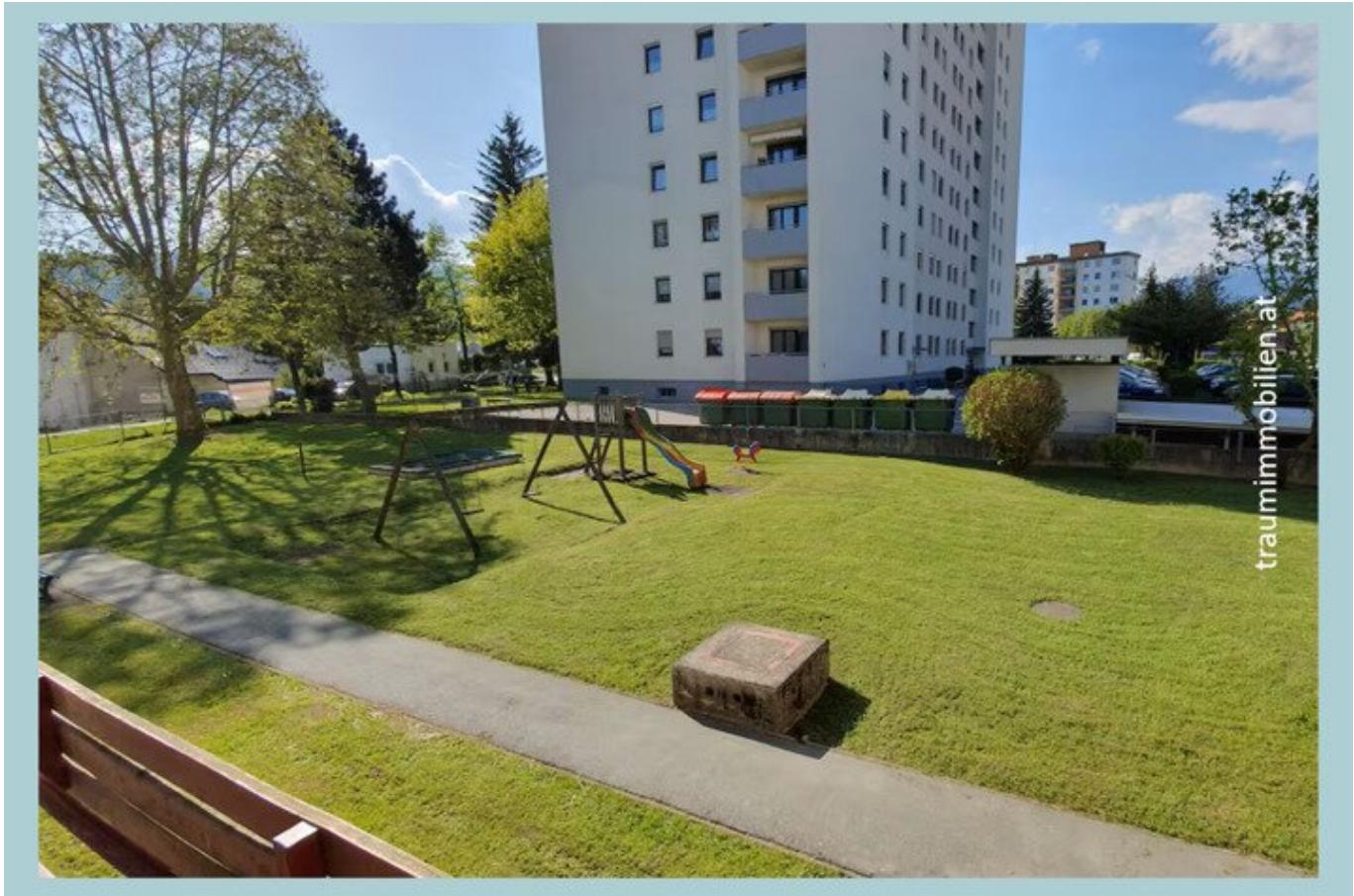
traumimmobilien.at



traumimmobilien.at



traumimmobilien.at

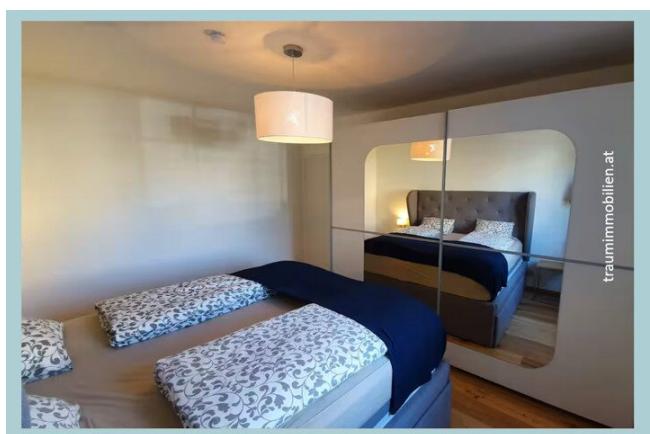




traumimmobilien.at



traumimmobilien.at



traumimmobilien.at

traumimmobilien.at





traumimmobilien.at

## Ihr persönlicher Ansprechpartner

Wohnträume werden Wirklichkeit



**Florian Rindler**

Immobilienberater

**Tel:** 0664/46-19-892

**Mail:** florian.rindler

@traumimmobilien.at

## Immobilienbewertung **vom Experten**

Lassen Sie Ihre Immobilie  
vor dem Verkauf kostenlos bewerten.  
Kompetent & unverbindlich.

Kostenlose  
Bewertung

HR. RINDLER – 0664/46-19-892

# Objektbeschreibung

## WOHNUNG IN VILLACH MIT VIEL PLATZ

Für Familien gibt es in Villach fast kein Angebot im Bereich 100 bis 110 m<sup>2</sup> Fläche und 4 Zimmern. Die Angebote im Neubaubereich liegen bei zirka € 6.000,- pro m<sup>2</sup>. Hier haben Sie die Möglichkeit eine schöne, moderne Wohnung zu einem attraktiven Preis in Villach zu erwerben. Das Haus hat 2 Stiegen und ist sehr gepflegt. Senden Sie mir Ihre Kontaktdaten zu. Ich freue mich darauf, Ihnen diese Wohnung persönlichen zu zeigen.

## LAGE

Die Wohnung liegt zirka 900 Meter südlich vom Stadtzentrum von Villach

## HIGHLIGHTS

- + **Lage:** zentrale Lage in Villach
- + **Infineon:** die Wohnung ist 4 Minuten von Infineon Technologies Austria entfernt
- + **Loggia:** mit Blick auf den grünen Innenhof
- + **Betriebskosten:** niedrige Betriebskosten (siehe unten)
- + **Viel Licht:** die Wohnung ist nach Nordwesten ausgerichtet. Die Wohnung ist sehr hell und freundlich.
- + **Raumaufteilung:** gute Raumaufteilung mit viel Platz für Familie
- + **Möblierung:** im Kaufpreis inkludiert
- + **Parken:** Parkplatz im Eigentum direkt vor der Haustüre
- + **Shopping:** Spar in 3 Minuten zu Fuß erreichbar
- + **Stadtzentrum:** in 8 Minuten sind Sie im Stadtzentrum von Klagenfurt

## ECKDATEN

- \* **Wohnnutzfläche:** 104,18 m<sup>2</sup>
- \* **Loggia:** 4,50 m<sup>2</sup>
- \* **Kellerabteil:** 5,63 m<sup>2</sup>
- \* **Zimmer:** 4
- \* **Raumaufteilung:** Vorraum, WC, Abstellraum, Küche, Wohnzimmer, Flur, 3 Schlafzimmer, Badezimmer
- \* **Badezimmer:** mit Badewanne/Dusche und WC
- \* **Möblierung:** die Wohnung wird voll möbliert übergeben
- \* **Gebäude:** das Haus hat 4 Stockwerke. Die Wohnung befindet sich im Hochparterre - zwischen Erdgeschoss und 1. Stock
- \* **Lift:** keiner
- \* **Heizungsart:** Fernwärme
- \* **Zustand Wohnung:** gepflegt
- \* **Baujahr Gebäude:** 1991
- \* **Beziehbar:** sofort

## KOSTEN

- \* **Kaufpreis Wohnung:** € 349.000,-
- \* **Kaufpreis KFZ-Stellplatz Nr. 2:** € 10.000,-

## MONATLICHE KOSTEN WOHNUNG

- \* **Betriebskosten:** € 260,14 (€ 2,49 pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche)

- \* **Reparaturrücklage:** € 133,14 (€ 1,27 pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche)
- \* **Heizungskosten/Warmwasser:** je nach Verbrauch

## MONATLICHE KOSTEN KFZ-STELLPLATZ

- \* **Betriebskosten Parkplatz:** € 10,21
- \* **Reparaturrücklage Parkplatz:** € 1,62

## KAUFNEBENKOSTEN

- **Grunderwerbsteuer:** 3,5% vom Kaufpreis
- **Eintragungsgebühr:** 1,1% vom Kaufpreis
- **Vertragserrichtungskosten (inkl. Treuhandabwicklung):** maximal 1,5 % vom Kaufpreis inklusive 20% USt., zuzüglich Barauslagen
- **Servicefee:** 3,6% vom Kaufpreis inklusive 20% USt.

## SENDEN SIE MIR IHRE KONTAKTDATEN UND VEREINBAREN SIE EINEN VERLIEBUNGSTERMIN

Herr Florian Rindler, Immobilienberater, Traumimmobilien.at - Engl Immobilien GmbH, 9201 Krumpendorf, Südbahnweg 47, Tel: [0043 \(664\) 46-19-892](tel:0043(664)46-19-892), Mail: [florian.rindler@traumimmobilien.at](mailto:florian.rindler@traumimmobilien.at).