

**GRÜNE AUSSICHT IM STADTZENTRUM**

**INVESTIEREN.LEBEN.GENIEßen**

**Grüne Aussicht im Stadtzentrum**



**3 Zimmer**

**Villach**

**Objektnummer: 39033**

**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>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	87,48 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	8,20 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>	259.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

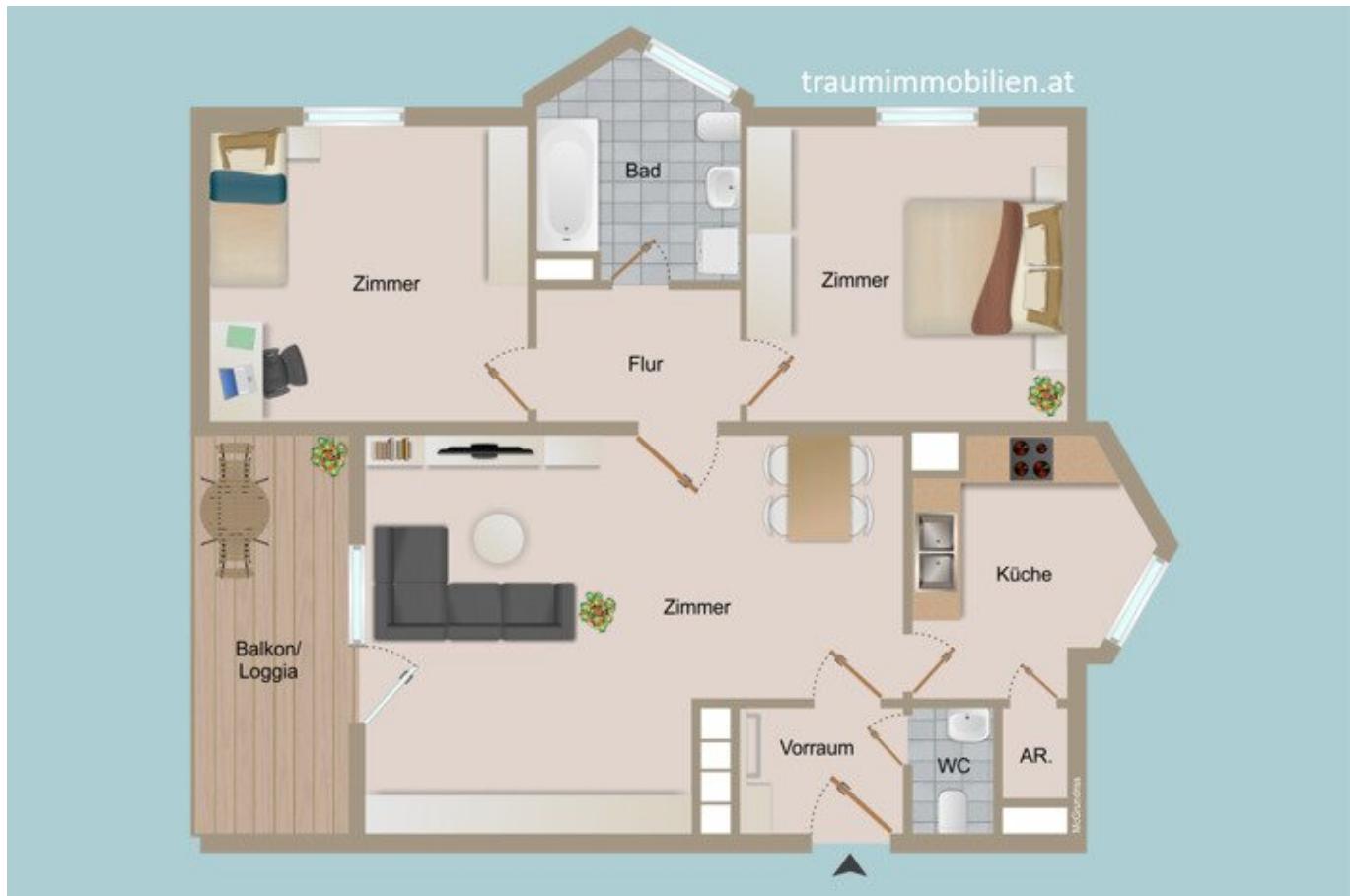


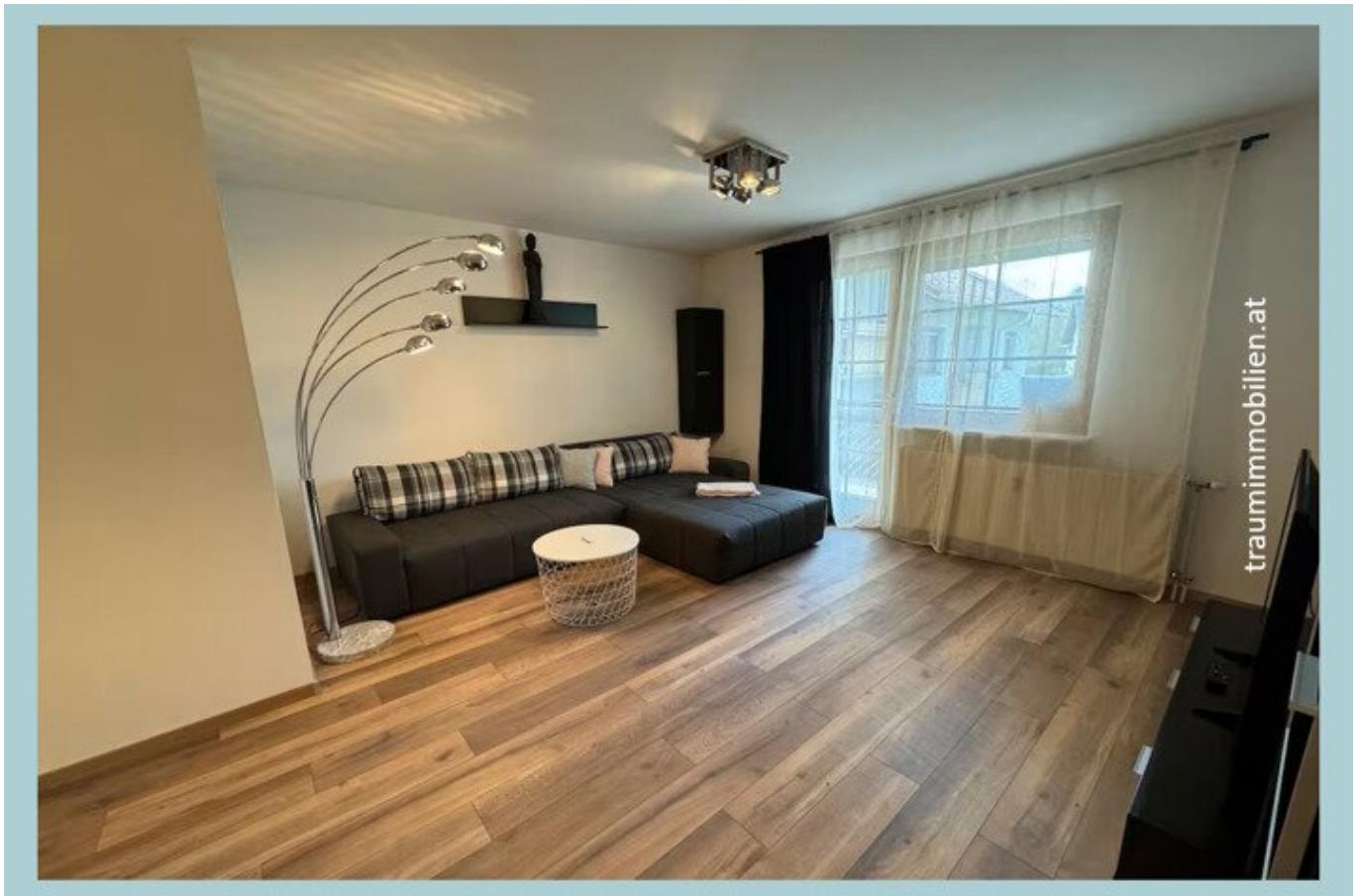
**Florian Rindler**

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



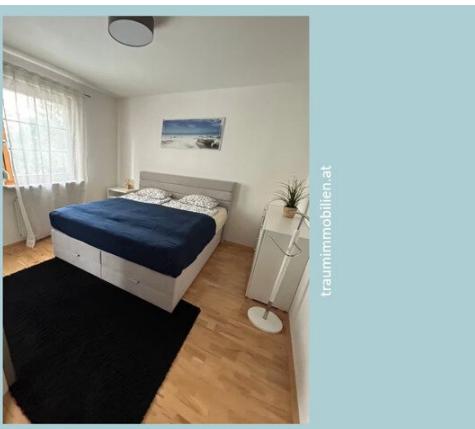
traumimmobilien.at



traumimmobilien.at



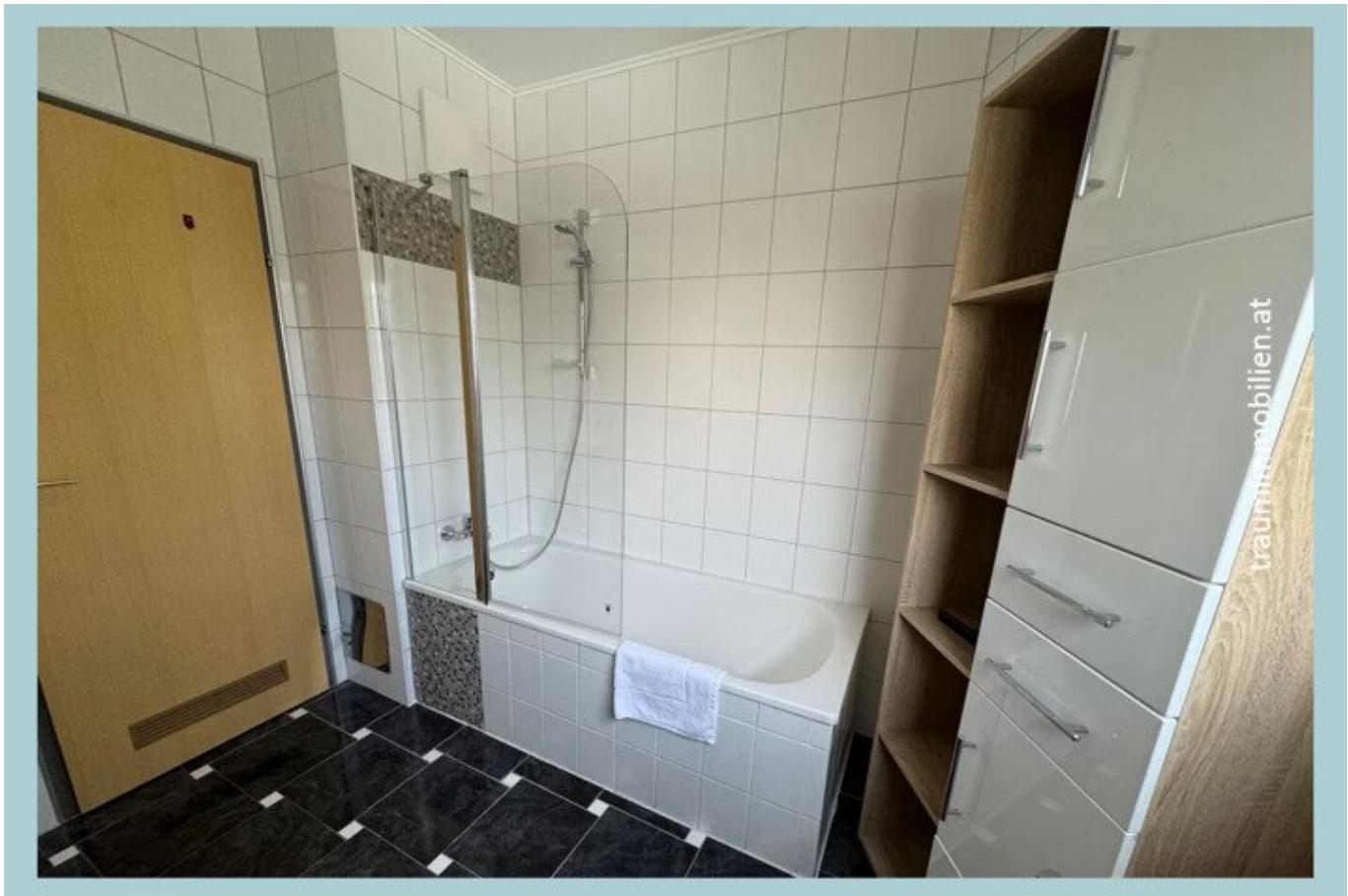
traumimmobilien.at



traumimmobilien.at



traumimmobilien.at





**Ihr persönlicher Ansprechpartner**  
Wohnräume werden Wirklichkeit



**Florian Rindler**  
Immobilienberater  
Tel: 0664/46-19-892  
Mail: [florian.rindler@traumimmobilien.at](mailto:florian.rindler@traumimmobilien.at)

# Immobilienbewertung **vom Experten**

Kostenlose  
Bewertung

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

Hr. Rindler – 0664/46-19-892

# Objektbeschreibung

## GRÜNE AUSSICHT IM STADTZENTRUM

Wir dürfen Ihnen eine schöne 3 Zimmer Wohnung mit großer Loggia anbieten. Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss mit guter Lichteinstrahlung. Die Wohnung eignet sich Perfekt für ein Pärchen oder Familie mit Kind. Hier können sie aber auch Arbeiten und Wohnen in einem Verbinden. 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 direkt in Villach

## HIGHLIGHTS

- + **Lage:** zentrale Lage in Villach
- + **Loggia:** mit Blick auf den grünen Innenhof
- + **Betriebskosten:** niedrige Betriebskosten (siehe unten)
- + **Viel Licht:** die Wohnung ist nach Nordwest 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:** 87,48 m<sup>2</sup>
- \* **Loggia:** 8,55 m<sup>2</sup>
- \* **Kellerabteil:** 8,20 m<sup>2</sup>
- \* **Zimmer:** 3
- \* **Raumaufteilung:** Vorräum, WC, Abstellraum, Küche, 3 Zimmer, Flur, 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 2. Obergeschoss
- \* **Lift:** keiner
- \* **Heizungsart:** Fernwärme
- \* **Zustand Wohnung:** gepflegt
- \* **Baujahr Gebäude:** 1991
- \* **Beziehbar:** nach Vereinbarung

## KOSTEN

- \* **Kaufpreis Wohnung:** € 259.000,-
- \* **Kaufpreis KFZ-Stellplatz Nr. 7:** € 10.000,-

## MONATLICHE KOSTEN WOHNUNG

- \* **Betriebskosten:** € 219,54 (€ 2,50 pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche)
- \* **Reparaturrücklage:** € 112,34 (€ 1,28 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
- **Eintragsgebühr:** 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).