

# **Neuwertige Gartenwohnung mit Terrasse & Tiefgarage**



Hausansicht

**Objektnummer: 3392/920**

**Eine Immobilie von RE/MAX Idea NPK Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9500 Villach
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	47,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	158,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 25,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	190.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	177,09 €
<b>Heizkosten:</b>	35,83 €
<b>USt.:</b>	32,52 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

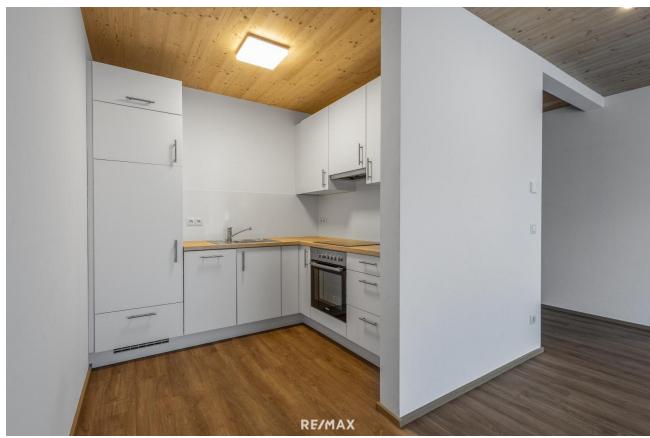
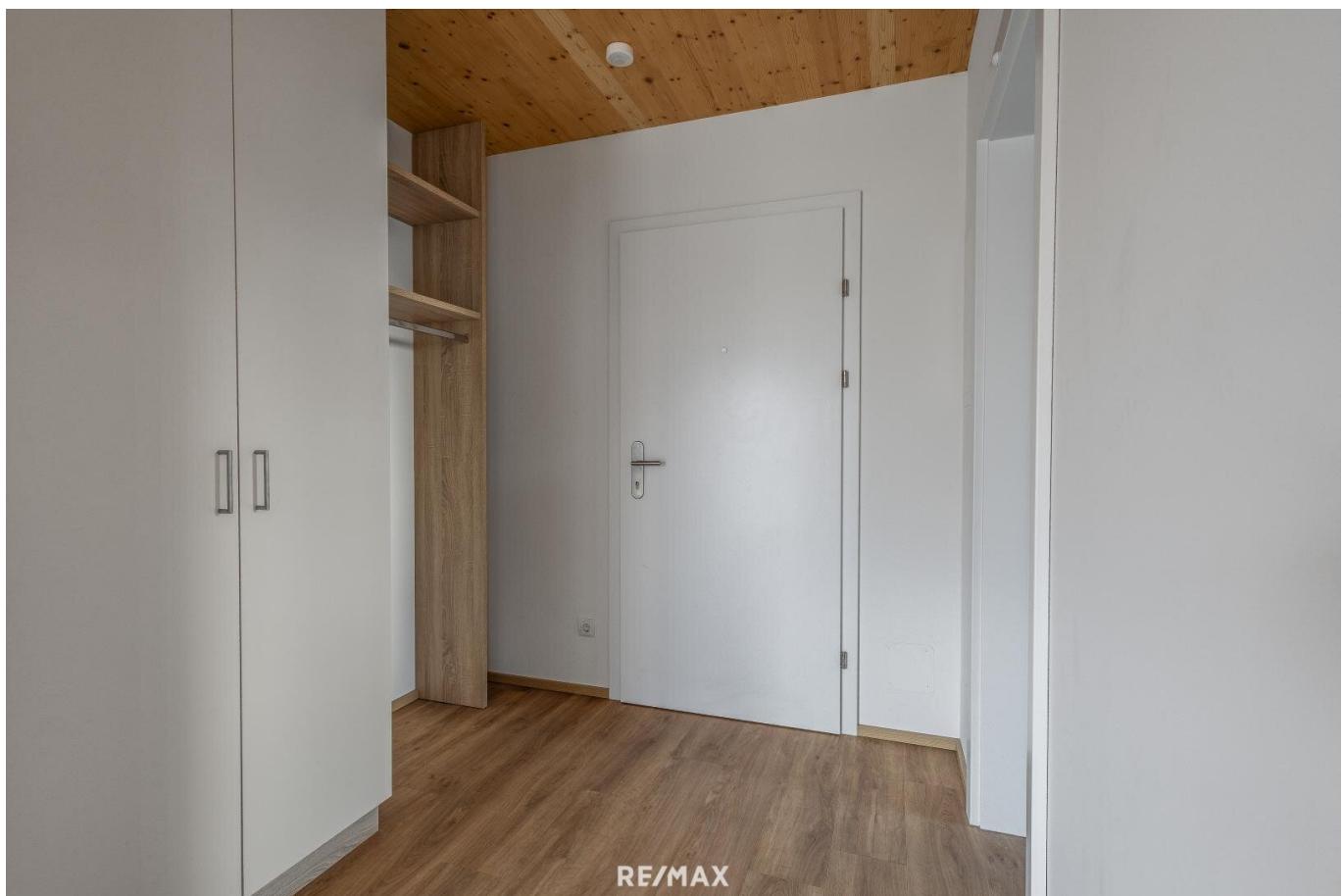
3,6% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Herbert Untermoser**

RE/MAX Idea NPK Immobilien GmbH  
Trattengasse 4









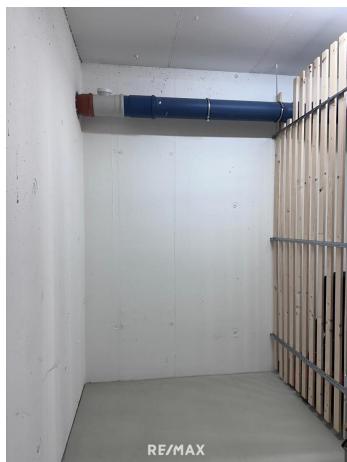
RE/MAX

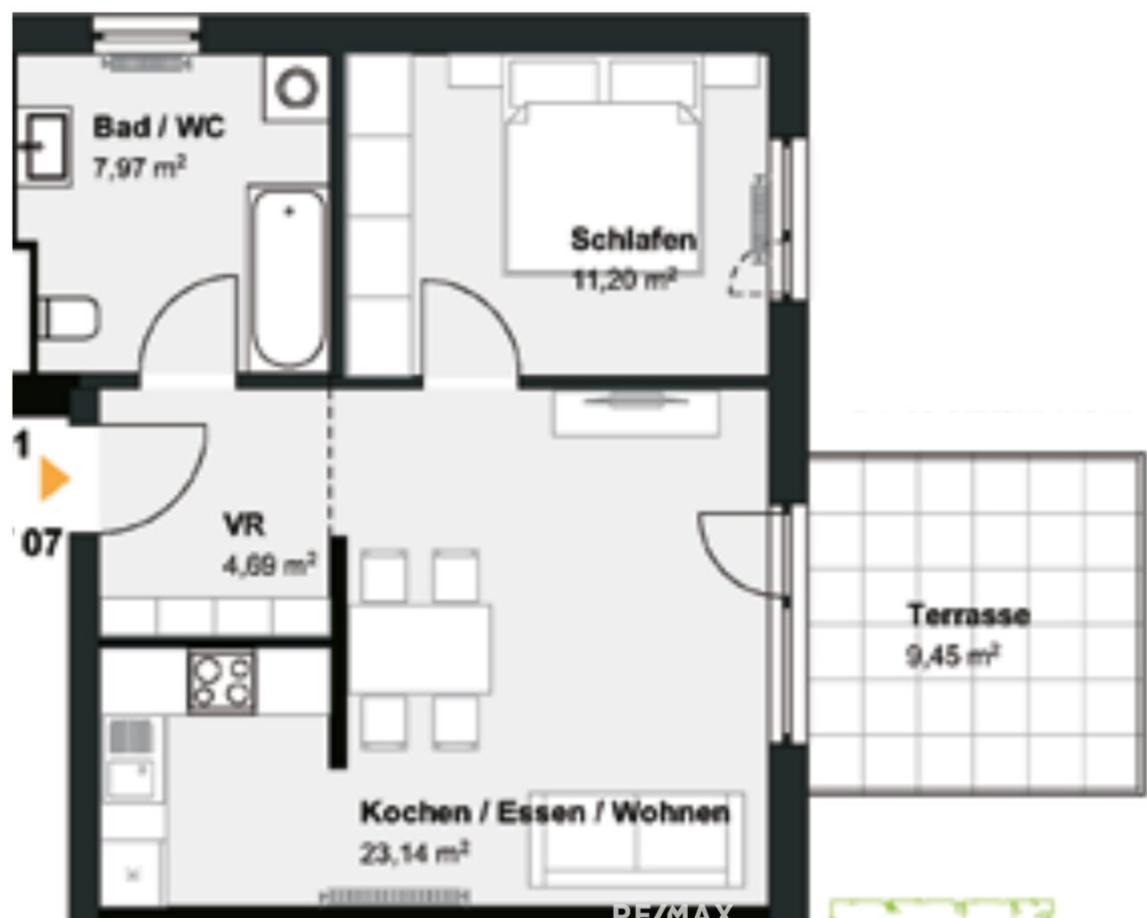


RE/MAX



RE/MAX





# Objektbeschreibung

Diese neuwertige 2-Zimmer-Gartenwohnung befindet sich in ruhiger und dennoch zentraler Lage in der Friedensstraße / Ecke Purtscherstraße in Villach. Die Wohnung wurde 2021 errichtet und überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung, moderne Architektur und einen großzügigen Eigengarten.

Auf ca. 47 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Wohnung einen Vorräum, eine helle Wohnküche mit direktem Zugang zur Terrasse (9m<sup>2</sup>), ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschmaschine. Der private Garten mit ca. 158 m<sup>2</sup> lädt zum Entspannen und Genießen ein.

Highlights:

- Baujahr 2021
- Neuwertiger Zustand
- Eigengarten mit Terrasse
- Tiefgaragenstellplatz
- Fernwärme, 3-fach verglaste Fenster
- Sehr niedriger Energieverbrauch

Die Wohnanlage wurde auf Baurecht errichtet (Baurechtsvertrag bis 31.12.2019).

Ideal für Eigennutzer oder Anleger, die modernes Wohnen in zentraler Lage von Villach suchen.

360° Rundgang exklusiv auf remax.at: [Exklusiv auf remax.at](#)

Kaufnebenkosten:

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr (entfällt bei Hauptwohnsitzbegründung vor dem 30.06.2026)

3,5 % Grunderwerbsteuer

Vertragserrichtungskosten: lt. Tarif Notar/Rechtsanwalt

3,6 % Maklerhonorar (inkl. 20% MwSt) = 6.840,- Euro

\*Beim angebotenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis. Der tatsächliche Kaufpreis kann über oder unter diesem zu liegen kommen.

## Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap