

## **Einfamilienhaus in Grünlage, Stadtrand Villach**



Garten\_Su?d

**Objektnummer: 3392/881**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9585 Gödersdorf
<b>Baujahr:</b>	1992
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	175,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	265,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	89,51 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	535.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

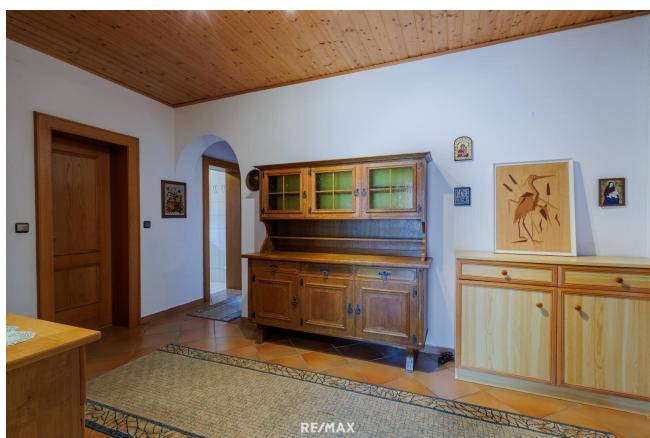
3,6% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jörg Öfferl**

RE/MAX Idea NPK Immobilien GmbH  
Trattengasse 4  
9500 Villach







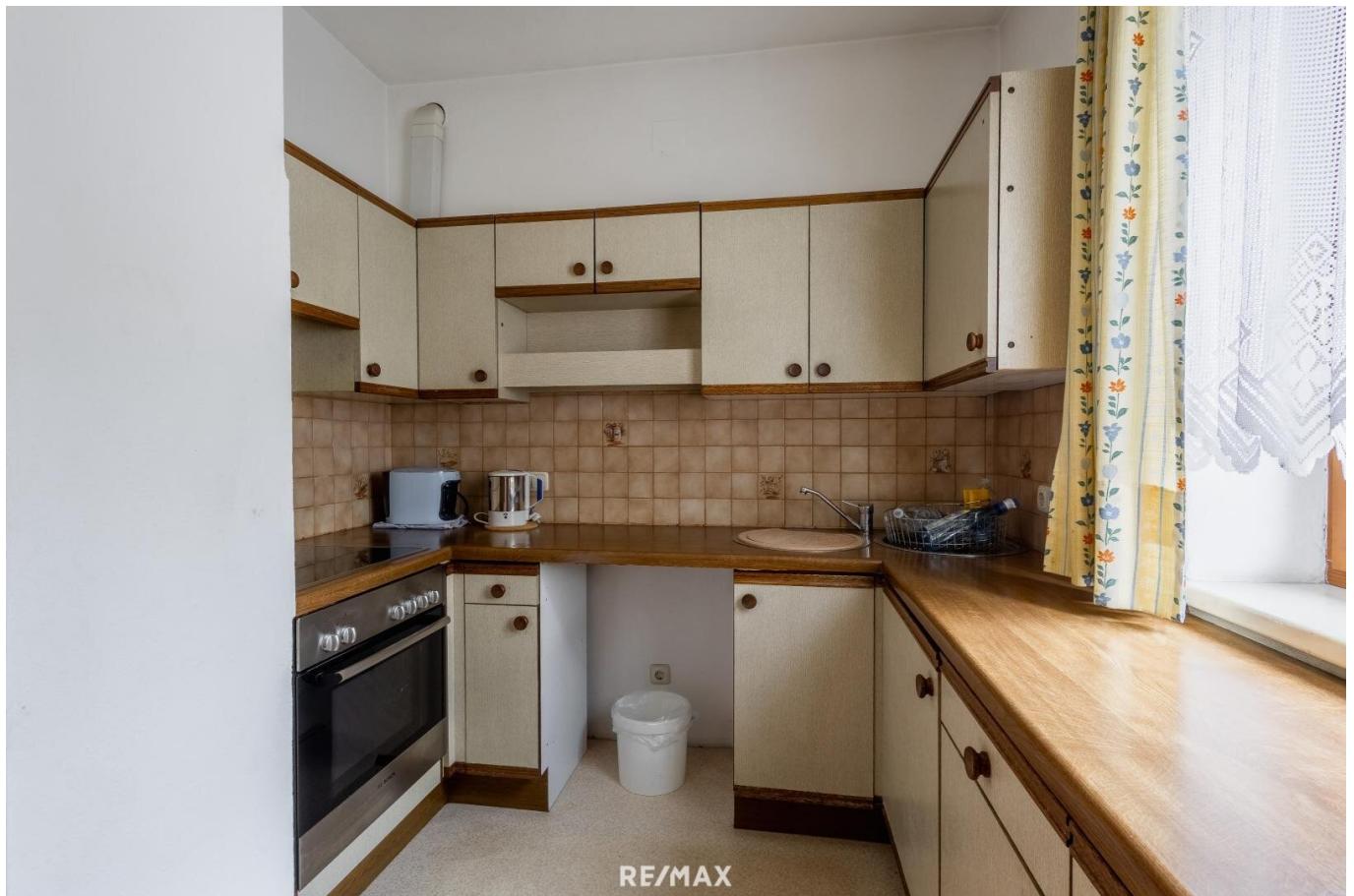
RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX





RE/MAX

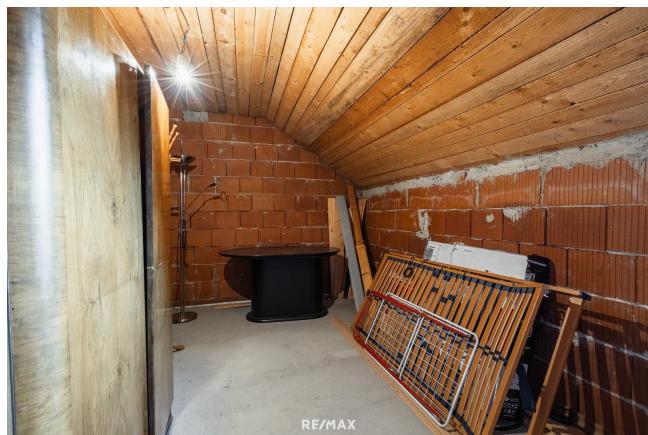
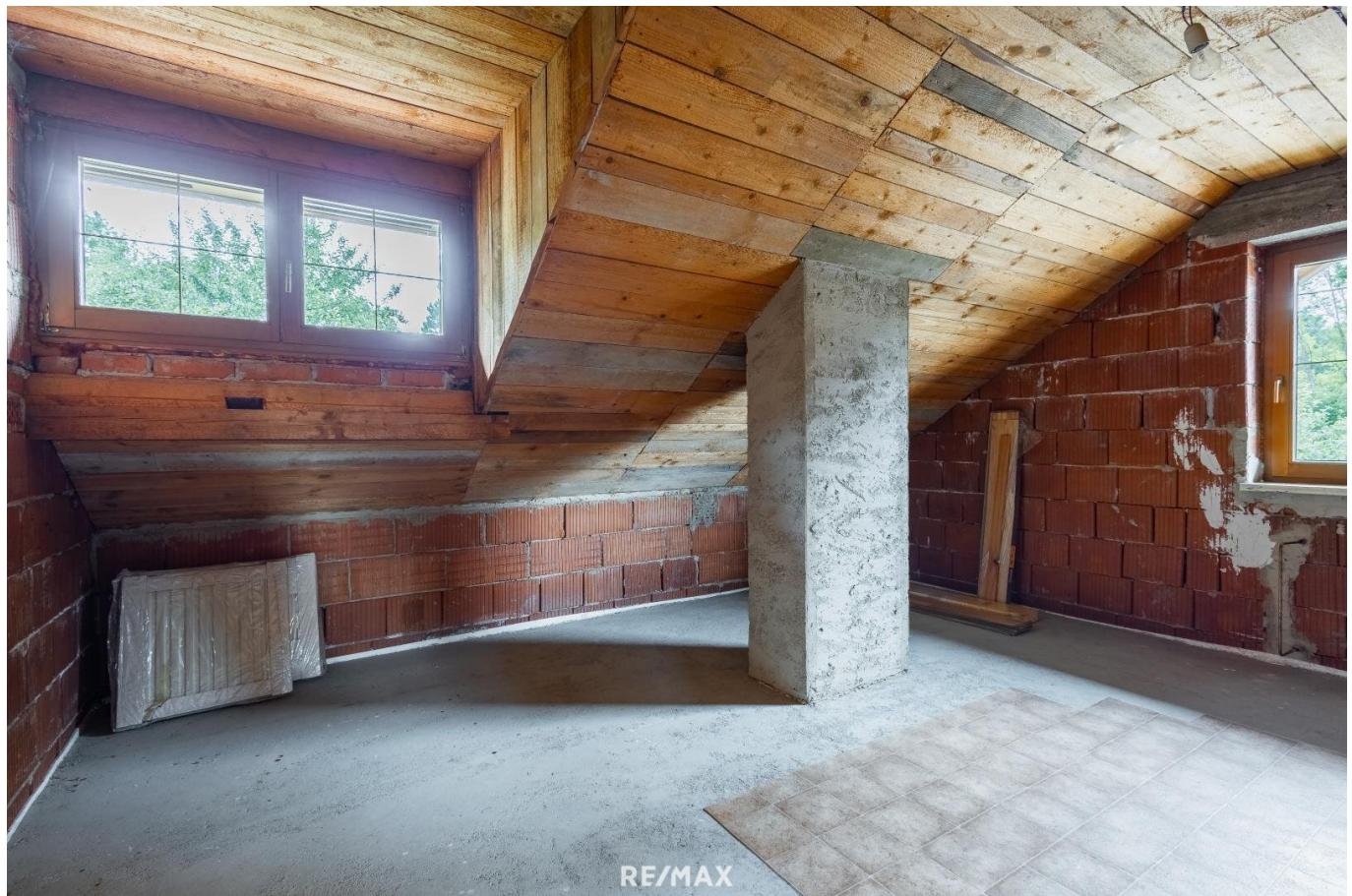


RE/MAX

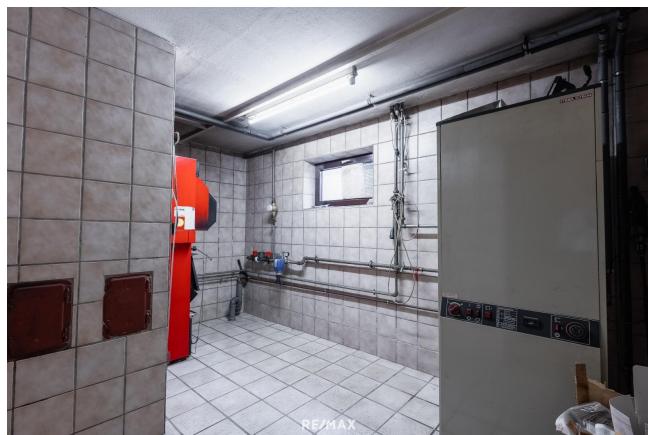
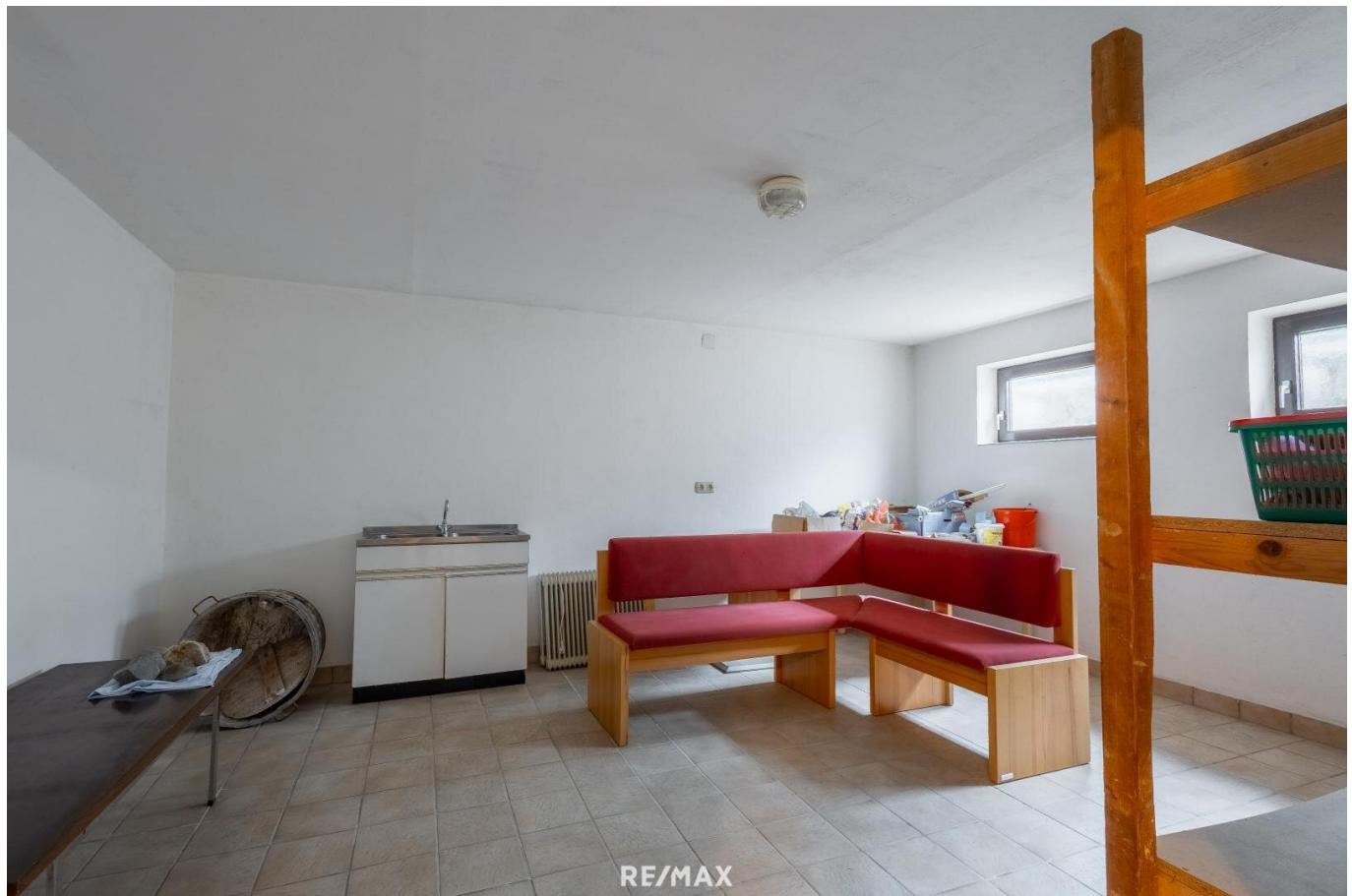


RE/MAX





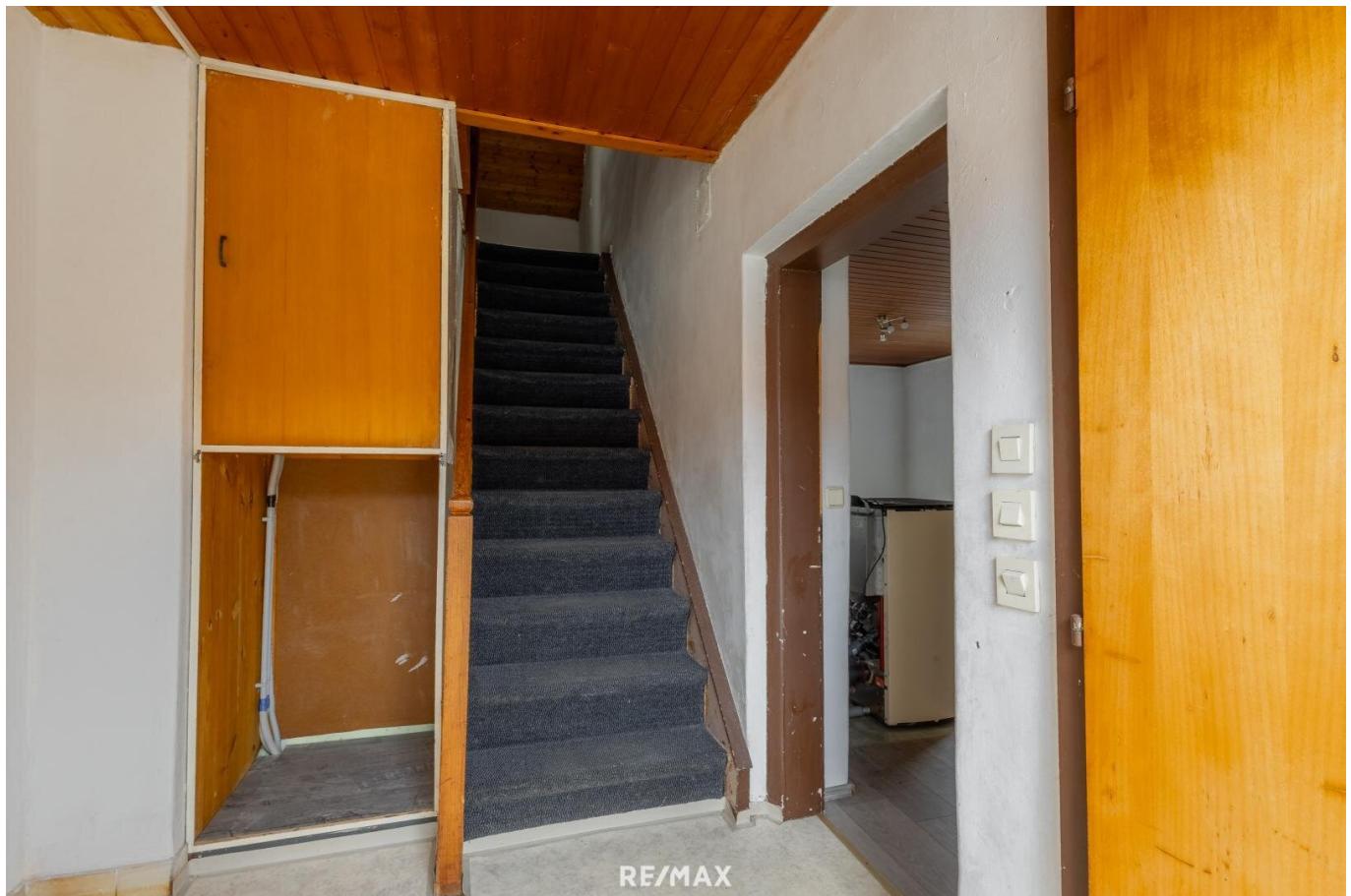










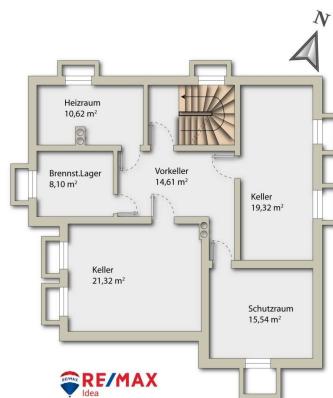




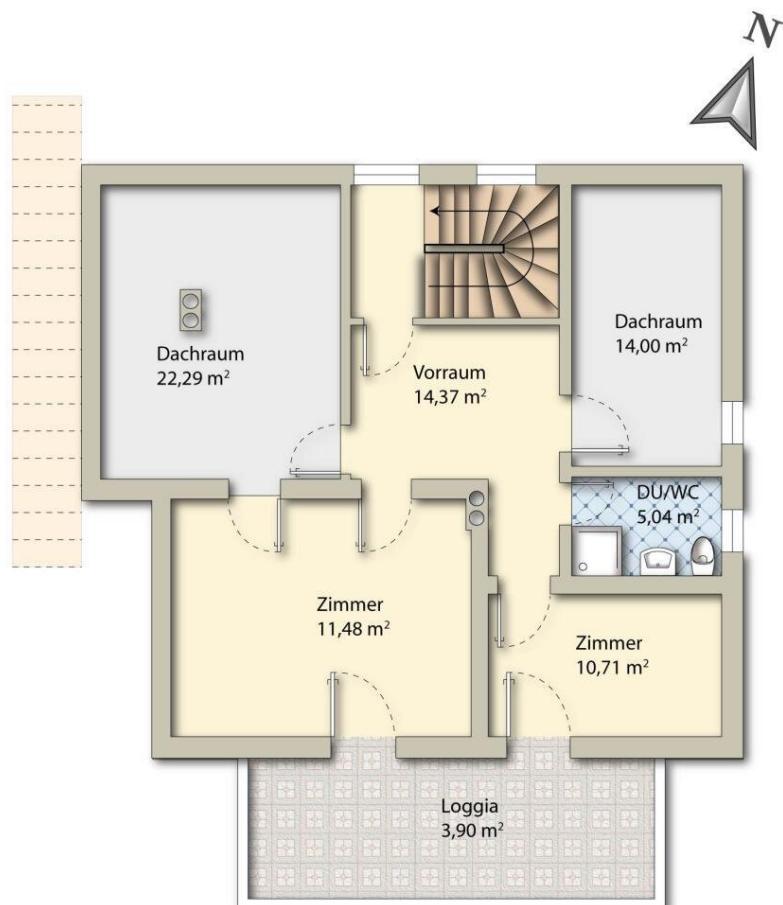




RE/MAX  
idea



RE/MAX  
idea



## Objektbeschreibung

Großzügliches Einfamilienhaus mit Nebengebäude am südlichen Stadtrand von Villach.

Diese vielseitige Liegenschaft auf einem ca. 1.387 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet ein Einfamilienhaus mit rund 175 m<sup>2</sup> Wfl., (voll unterkellert) sowie ein zusätzliches Nebengebäude mit ca. 80 m<sup>2</sup> Wfl. Das Haupthaus verfügt über 7 Zimmer, 2 Bäder, Küche mit Essbereich sowie Balkon und Terrasse je ca. 15,5 m<sup>2</sup>. Zwei Zimmer im Obergeschoss sind noch im Innen-Rohbauzustand – ideal zur individuellen Gestaltung.

Das sanierungsbedürftige, aber solide Nebenhaus aus 1934 ist teilunterkellert und bereits mit Strom, Wasser und Heizung ausgestattet – perfekt als Einliegerwohnung, Büro oder zusätzliche Wohneinheit. Eine Doppelgarage mit Arbeitsgrube und Kaminanschluss (ideal für Hobbyschrauber oder KFZ - Begeisterte) sowie ein großzügiger Garten runden das Angebot ab.

Heizung: Zentralheizung mit Holz/Öl

Baujahr: 1992 (Hauptgebäude)

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

Energieausweis: wird nachgereicht

Einen 360° Rundgang finden Sie [hier](#).

Nebenkosten:

Grundsteuer: 3,5 %

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1%

Vertragserrichtungskosten: lt. Tarif Notar/Rechtsanwalt

Provision inkl. 20% USt.: 19.260,-- (3,6 % vom Kaufpreis inkl. 20 % USt.)

Bitte das Grundstück nicht selbstständig betreten. (Besitzstörung)

Für weitere Informationen bitte ausschließlich das Immobilienbüro kontaktieren.

Vielen Dank.

Der Makler ist als Doppelmakler tätig.

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

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Anfragen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten bearbeiten können.

Der Makler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.500m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <2.500m  
Universität <6.500m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m  
Bank <2.500m  
Post <3.000m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap