

**DIE BERGE ZUM GREIFEN NAHE**

**LEBEN.GENIESSEN.WOHNEN**

Die Berge zum Greifen nahe

**Villach**



**Villach, Kärnten**

**Objektnummer: 39072**

**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>	1965
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	105,75 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	13,15 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 59,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,70
<b>Kaufpreis:</b>	229.900,00 €

## Ihr Ansprechpartner



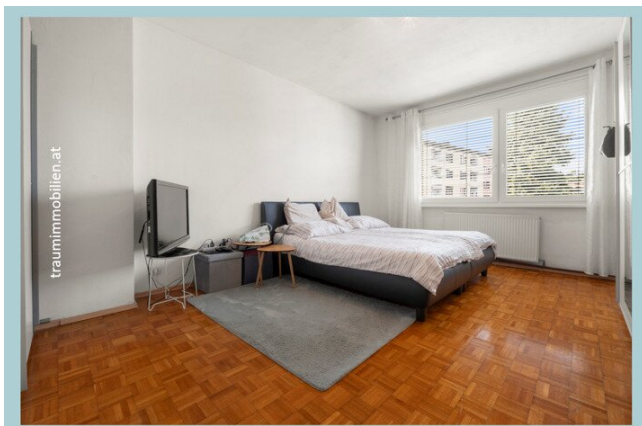
### Florian Rindler

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.

Fordern  
Sie das  
Buch-  
exposé  
mit allen  
Plänen  
und  
Fotos an







Umgebung – Stadtpark Villach

**Ihr persönlicher Ansprechpartner**  
Wohnträume werden Wirklichkeit



**Florian Rindler**

Immobilienberater

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

**Mail:** florian.rindler

@traumimmobilien.at

Kostenlose  
Bewertung

## Immobilienbewertung **vom Experten**

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

**Hr. Rindler – 0664/46-19-892**

# Objektbeschreibung

## DIE BERGE ZUM GREIFEN NAHE

*Hier wohnen Sie direkt in Villach mit all seinen Vorteilen. Hier haben Sie eine gräumige Wohnung zu einem günstigen Preis. Viel Platz für Familie oder Wohnen & Arbeiten. Senden Sie mir eine Anfrage und erhalten Sie die Unterlagen mit der genauen Adresse. Ich freue mich darauf, Ihnen diese Wohnung persönlich zu zeigen.*

## HIGHLIGHTS

- + **Lage:** Zentral in Villach gelegen
- + **Berge:** Ausblick von der Loggia
- + **Grün:** Stadtpark Villach, 2 Minuten entfernt
- + **Licht:** helle, freundliche Wohnung
- + **Raumaufteilung:** viel Platz für Wohnen und Arbeiten
- + **Geringe Betriebskosten:** nur € 2,41 pro m<sup>2</sup>
- + **Parken:** kostenfreie Parkplätze vor dem Haus
- + **Shopping:** ATRIO 3 Minuten entfernt
- + **Umgebung:** in wenigen Minuten ist man im Wald, auf den Bergen oder in der Therme

## ECKDATEN

- \* **Wohnnutzfläche:** ca. 105,75 m<sup>2</sup>
- \* **Loggien:** zwei gleich große Loggien mit gesamt ca. 13,38 m<sup>2</sup>. Eine davon ist als Wintergarten verbaut.
- \* **Kellerabteil:** ca. 13,15 m<sup>2</sup>
- \* **Zimmer:** 4

- \* **Raumaufteilung:** Vorraum, Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer, Badezimmer mit WC, Küche, 2 Loggien
- \* **Badezimmer:** mit Badewanne und WC
- \* **Möblierung:** nach Vereinbarung
- \* **Gebäude:** das Haus hat 4 Stockwerke - Erdgeschoss und 3 Obergeschosse.. Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss
- \* **Heizungsart:** Gastherme
- \* **Lift:** keiner
- \* **Zustand Wohnung:** gepflegt
- \* **Beziehbar:** nach Vereinbarung

## KOSTEN

- \* **Kaufpreis:** € 229.900,-

## MONATLICHE KOSTEN

- \* **Betriebskosten Wohnung:** € 252,76,- (€ 2,41 pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche)
- \* **Reparaturrücklage:** € 124,78,- (€ 1,19 pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche)

## KAUFNEBENKOSTEN

- **Grunderwerbsteuer:** 3,5% vom Kaufpreis
- **Eintragungsgebühr:** 1,1% vom Kaufpreis
- **Vertragserrichtungskosten (inkl. Treuhandabwicklung):** maximal 1,8% 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, Traumimmobilien.at - Engl Immobilien GmbH, 9201 Krumpendorf,  
Südbahnweg 47, Tel: [0043 \(664\) 46-19-892](tel:00436644619892) Mail: [florian.rindler@traumimmobilien.at](mailto:florian.rindler@traumimmobilien.at).*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.