

## **Moderne 3-Zi-Eigentumswohnung mit Terrasse & Garage in Villach – mit Fußnähe zu 2 Seen**



**Objektnummer: 14001409**

**Eine Immobilie von Altmayer Immobilienservice GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9523 Villach
<b>Baujahr:</b>	1950
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Wohnfläche:</b>	80,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	238.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	140,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Dr. Hermann Altmayer MBA**

Altmayer Immobilienservice GmbH  
Widmannngasse 46  
9500 Villach

T +43 4242 39 200  
H +43 664 425 10 59





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Villach, Kärnten – einer modernen und großzügigen Wohnung, die keine Wünsche offenlässt!

Diese wunderschöne Erdgeschosswohnung besticht durch eine Wohnfläche von 80,5 m<sup>2</sup>, die geschickt auf drei helle und freundliche Zimmer verteilt ist. Der Kaufpreis von 238.000 Euro bietet Ihnen ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis für eine top-modernisierte Immobilie in dieser begehrten Lage.

Die Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail modernisiert und präsentiert sich mit hochwertigen Fliesen und Parkettböden, die für ein angenehmes Wohngefühl sorgen. Die Etagenheizung mit Gas garantiert wohlige Wärme an kalten Tagen. Die praktische und neuwertige Einbauküche ist bestens ausgestattet und lädt zum Kochen und Verweilen ein.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Garten, der zum Entspannen und Genießen im Freien einlädt. Zusätzlich verfügen Sie über zwei Terrassen – einen nach Osten und einen nach Süden ausgerichtet – die Ihnen sonnige Plätze für Frühstück, Mittagessen oder gemütliche Abende bieten. Für Ihr Fahrzeug steht eine eigene Garage zur Verfügung, die zusätzlichen Komfort und Sicherheit garantiert.

Das neu gestaltete Badezimmer ist mit einem Fenster ausgestattet, das für viel Tageslicht und angenehme Frischluft sorgt. Die Wohnung ist ideal für Familien, Paare oder alle, die Wert auf ein modernes und komfortables Zuhause legen.

Die Lage könnte nicht besser sein: Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, mit Bus und Bahnhof in unmittelbarer Nähe, wodurch Sie schnell und unkompliziert in die Umgebung gelangen. Auch die Nahversorgung ist ideal – Arzt, Apotheke, Kindergarten und Supermarkt befinden sich ganz in der Nähe und machen den Alltag besonders bequem.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in Villach, das modernes Wohnen mit optimaler Infrastruktur vereint. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Wohnung!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <2.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap