

Neuwertige Gartenwohnung in Villach / Völkendorf



Objektnummer: 8086/444

Eine Immobilie von DAHEIM D.A. Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9500 Villach
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,30 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	94,13 m ²
Keller:	11,36 m ²
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	151,00 €
Heizkosten:	80,00 €
Sonstige Kosten:	96,45 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marco Ressmann







 immohelden

Ihre Immobilie.
Unser
Versprechen.

**Was ist Ihre
Immobilie
wirklich wert?**

 Kostenlose & unverbindliche
Bewertung für Eigentümer.

Jetzt Bewertung starten auf
www.immohelden.at →



HAUS B

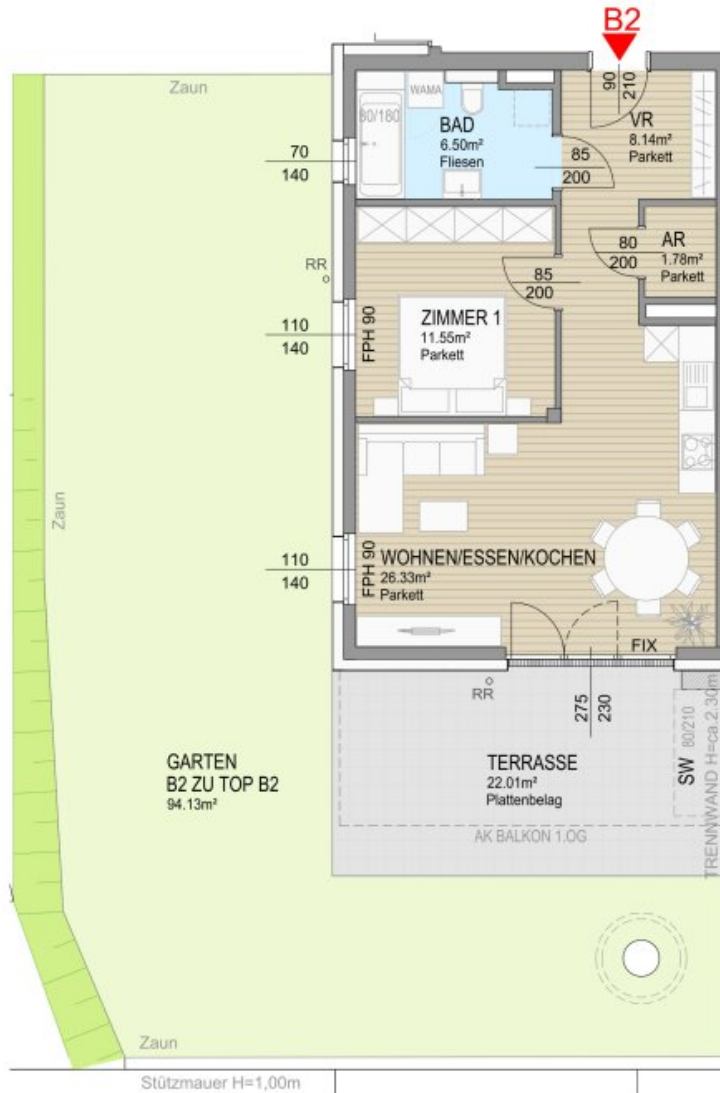
GRUNDRISS

**ERDGESCHOSS
TOP B2**

Wohnen ca.	54.30 m ²
Terrasse ca.	22.01 m ²
Eigengarten ca.	94.13 m ²

SW

SW = Sonderwunsch Box



24. Februar 2021
M 1:100



Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbau-Möbeln nicht geeignet. Statische, konstruktive, haustechnische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Ausgestaltung und Positionierung der Terrassenbrüstungen sowie Geländer werden im Zuge des Fassadenkonzeptes des Architekten festgelegt. Änderungen vorbehalten! Der Ausbau erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung, Maß- und Wohnnutzflächenoleranz +/- 3%. *Böschungskanten, -längen und -winkel können durch die örtliche Gegebenheiten im Zuge der Bauführung noch abweichen*.

© Dieses Dokument ist urheberrechtlich geschützt und geistiges Eigentum von Katzianka Architektur ZT GmbH

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine hochwertig ausgestattete, barrierefreie Erdgeschosswohnung in ruhiger Lage in Villach.

Die im Jahr 2021 errichtete Immobilie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie moderne Technik und bietet eine Wohnfläche von ca. 54,30 m². Besonders hervorzuheben ist der großzügige Außenbereich: Ein eigener Garten mit ca. 94,13 m² sowie eine einladende Terrasse mit ca. 22,01 m² bieten viel Platz zur Erholung und zum Entspannen im Freien.

Die Wohnung ist vollständig ausgestattet und verfügt über ein helles Badezimmer mit Fenster. Für angenehmen Wohnkomfort sorgt eine moderne Luftwärmepumpe in Kombination mit einer Fußbodenheizung.

Die Immobilie ist rollstuhlgerecht gestaltet und somit barrierefrei zugänglich. Zusätzliche Sicherheit bietet eine installierte Sicherheitskamera im Eingangsbereich.

Zur Wohnung gehören außerdem ein Kellerabteil mit ca. 11,36 m² sowie ein Tiefgaragenstellplatz mit ca. 13,88 m², der komfortables und sicheres Parken ermöglicht.

Ausstattung im Überblick:

- Wohnfläche: ca. 54,30 m²
- Gartenfläche: ca. 94,13 m²
- Terrassenfläche: ca. 22,01 m²
- Kellerfläche: ca. 11,36 m²
- Garagenfläche: ca. 13,88 m²
- Baujahr: 2021

- Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Badezimmer mit Fenster
- Voll ausgestattete Wohnung
- Rollstuhlgerecht / barrierefrei
- Sicherheitskamera im Eingangsbereich
- Tiefgarage inkl. E-Auto-Anschluss
- **Belüftungsanlage im Keller** für optimales Raumklima
- **Deckenkühlung mit kaltem Wasser** – mechanisch regelbar für angenehme Temperaturen im Sommer

Aufgrund der hochwertigen Einrichtung und Ausstattung der Wohnung sowie des Tiefgaragenstellplatzes wird eine separate Ablöse in Höhe von ca. € 30.000,- vereinbart.

Nutzen Sie Ihre Gelegenheit und vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter +436642338861 Marco Rössmann DAHEIM D.A. Immobilien GmbH.

? **Sie wollen wissen, wie viel ihre Immobilie heute wirklich wert ist?**

? Jetzt diskret & kostenlos online bewerten lassen

(in nur 2 Minuten – unverbindlich)

www.immohelden.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <5.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap