

## **Moderne Wohnung in Villach-Völkendorf**



**Objektnummer: 1084/3801**

**Eine Immobilie von S Real Villach**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9500 Villach
<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	84,27 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 134,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,78
<b>Kaufpreis:</b>	284.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	192,33 €
<b>Heizkosten:</b>	73,29 €
<b>USt.:</b>	40,25 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



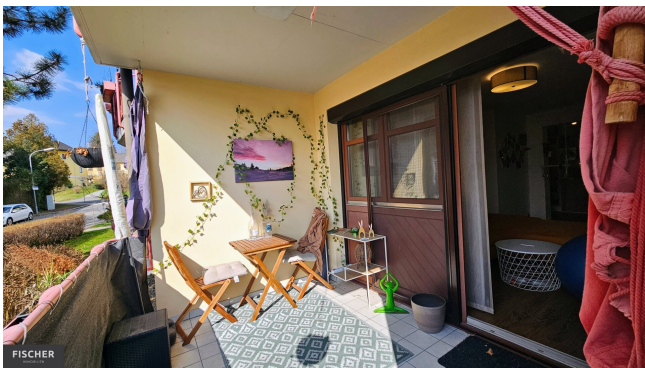
**Peter Fischer**

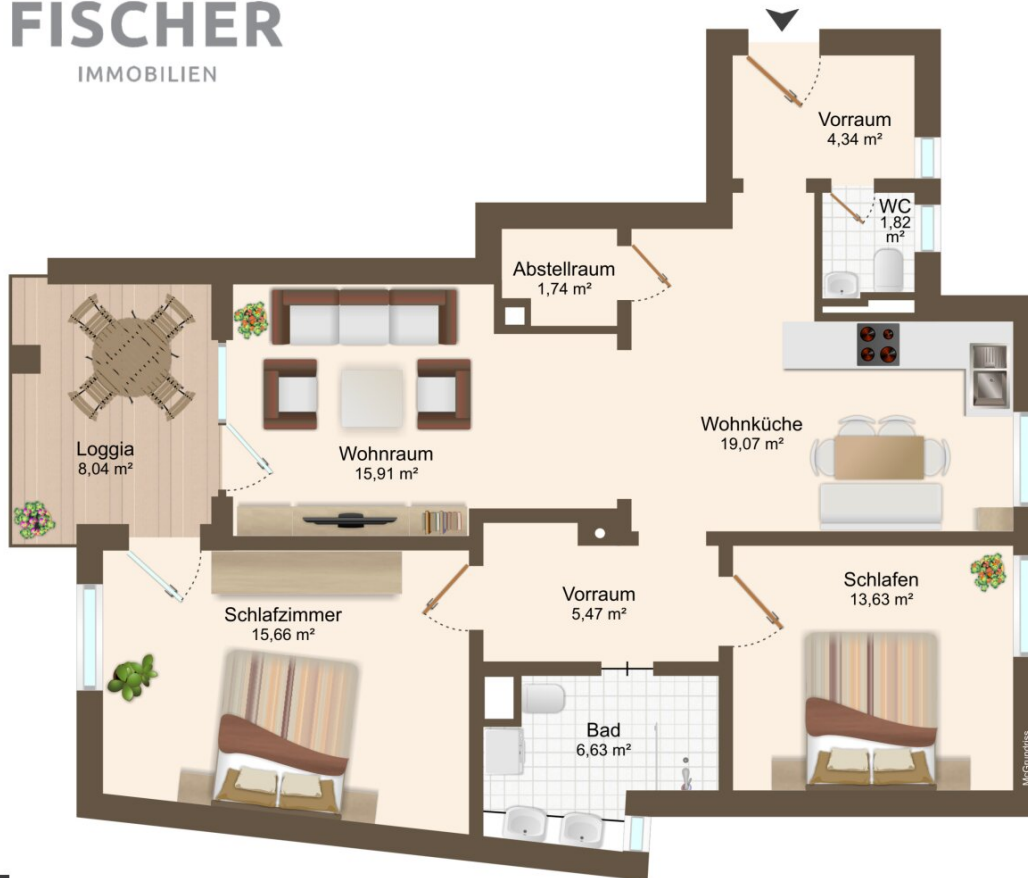
FISCHER-Immobilien  
Moritschstraße 11  
9500 Villach











# Objektbeschreibung

## Eigentumswohnung in Villach-Völkendorf!

Diese stilvolle und modernisierte 3-Zimmer-Wohnung in begehrter Lage von Villach-Völkendorf überzeugt durch ihre ansprechende Raumaufteilung, helle Wohnräume und ein rundum stimmiges Wohnkonzept.

Auf **ca. 84 m<sup>2</sup>** optimal genutzter Wohnfläche erwartet Sie ein großzügiger Wohnbereich sowie zwei weitere Räume, die sich perfekt als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer eignen. Große Fensterflächen sorgen den ganzen Tag über für ein angenehmes und gemütliches Wohnambiente.

Ein Highlight ist die sonnige und gemütliche Loggia, die zum Entspannen einlädt und zusätzlichen Wohnkomfort im Freien bietet – ideal für ruhige Stunden oder gesellige Abende.

Die Küche wurde im Jahr 2018 modernisiert und bietet einen guten sowie zeitgemäßen Standard. Das Badezimmer sowie das separate WC wurden 2021 umfassend saniert und entsprechen ebenfalls den heutigen Wohnstandards.

Für zusätzlichen Komfort sorgen Rollläden an allen Fenstern, die sowohl Sichtschutz als auch eine angenehme Regulierung des Raumklimas ermöglichen.

Ein Tiefgaragen-Stellplatz rundet dieses Angebot ab und garantiert bequemes sowie sicheres Parken.

Diese Wohnung vereint modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität in einer ruhigen und beliebten Wohngegend – eine perfekte Gelegenheit für Ihre neue Immobilie!

**Sofortinfo: Peter Fischer +43664/915 02 95**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <4.500m  
Höhere Schule <5.000m

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap