

KUSCHELIGE 2-ZIMMER WOHNUNG UM € 205.000,-

INVESTIEREN.LEBEN.GENIEßEN

Kuschelige 2 Zimmer Wohnung

€ 205.000,-



Villach, Stadzentrum

Objektnummer: 39094

Eine Immobilie von Traumimmobilien.at - Engl Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9500 Villach
Baujahr:	1991
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,01 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	7,47 m ²
Heizwärmebedarf:	C 68,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,01
Kaufpreis:	205.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

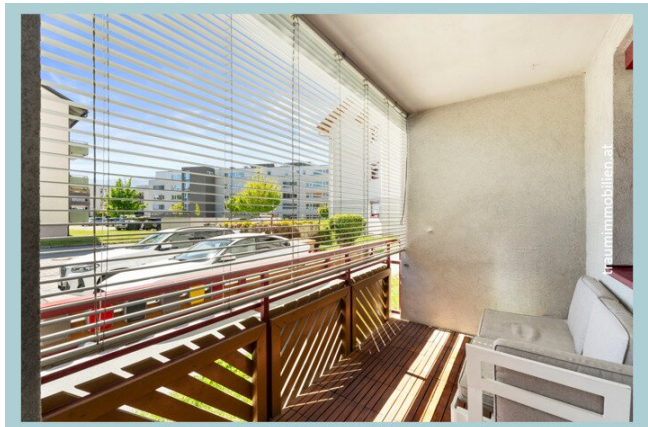
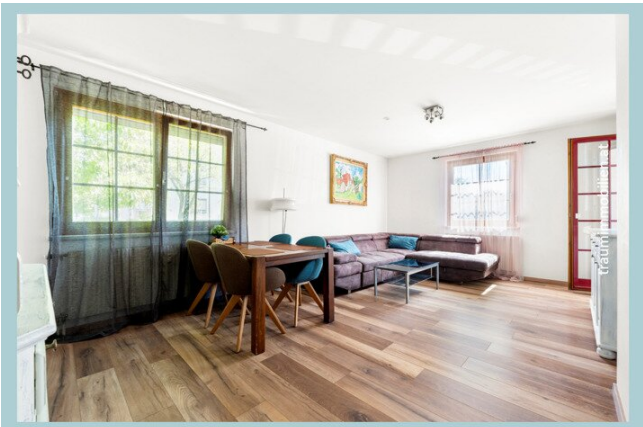


Florian Rindler

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 die
Pläne
und alle
Fotos an



Ihr persönlicher Ansprechpartner
Wohnträume werden Wirklichkeit



Florian Rindler

Immobilienberater

Tel: 0664/46-19-892

Mail: florian.rindler
@traumimmobilien.at

Immobilienbewertung
vom Experten

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

Hr. Rindler – 0664/46-19-892

Kostenlose
Bewertung

Objektbeschreibung

KUSCHELIGE 2-ZIMMER WOHNUNG UM € 205.000,-

Sie sind auf der Suche nach einer kleinen, leistbaren Wohnung? Sie wollen im Stadtzentrum wohnen? Hier haben sie eine moderne 2 Zimmer Wohnung, die Sie selber nutzen oder weiter vermieten können. Das Haus ist sehr gepflegt. Fordern Sie die Objektunterlagen an.

LAGE

Die Wohnung liegt im Stadtzentrum von Villach.

NUTZUNG DER WOHNUNG

Die Wohnung ist noch bis 20.9.2026 um eine monatliche Pauschalmiete von € 1.200,- inklusive Strom, Betriebskosten und Möbelmiete vermietet. Die Wohnung wird mit diesem Datum an den neuen EigentümerIn Bestandsfrei übergeben. Es besteht die Möglichkeit den Mietvertrag zu verlängern.

360 GRAD VIDEOBESICHTIGUNG

Mit den kompletten Unterlagen senden wir Ihnen auch einen Link für eine 360 Grad Videobesichtigung zu.

HIGHLIGHTS

- + **Lage:** zentrale Lage in Villach
- + **Infineon:** die Wohnung ist 4 Minuten von Infineon Technologies Austria entfernt
- + **Loggia:** mit Blick auf den Parkplatz
- + **Viel Licht:** die Wohnung ist nach Südosten ausgerichtet. Die Wohnung ist sehr hell und freundlich.

- + **Raumaufteilung:** gute Raumaufteilung mit 2 Zimmern
- + **Möblierung:** die Wohnung ist voll möbliert
- + **Parken:** Parkplatz im Eigentum direkt vor der Haustüre
- + **Shopping:** Spar in 3 Minuten zu Fuß erreichbar
- + **Stadtzentrum:** in 8 Minuten sind Sie im Stadtzentrum von Klagenfurt

ECKDATEN

- * **Wohnnutzfläche:** 63,01 m²
- * **Loggia:** 5,27 m²
- * **Kellerabteil:** 7,47 m²
- * **Zimmer:** 2
- * **Raumaufteilung:** Vorraum, WC, Bad, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche
- * **Badezimmer:** mit Badewanne
- * **WC:** separat
- * **Möblierung:** im Kaufpreis inkludiert
- * **Gebäude:** das Haus hat 4 Stockwerke. Die Wohnung befindet sich im leicht erhöhten Erdgeschoss
- * **Lift:** keiner
- * **Heizungsart:** Fernwärme
- * **Zustand Wohnung:** gepflegt
- * **Baujahr Gebäude:** 1991
- * **Beziehbar:** ab 20.9.2026

KOSTEN

- * **Kaufpreis Wohnung:** € 205.000,-
- * **Kaufpreis KFZ-Stellplatz Nr. AP 3:** € 10.000,-

MONATLICHE KOSTEN WOHNUNG

- * **Betriebskosten:** € 161,34 (€ 2,54 pro m² Wohnnutzfläche)
- * **Reparaturrücklage:** € 82,13 (€ 1,30 pro m² Wohnnutzfläche)
- * **Heizungskosten/Warmwasser:** je nach Verbrauch

MONATLICHE KOSTEN KFZ-STELLPLATZ

- * **Betriebskosten Parkplatz:** € 10,46
- * **Reparaturrücklage Parkplatz:** € 1,62

KAUFNEBENKOSTEN

- **Grunderwerbsteuer:** 3,5% vom Kaufpreis
- **Eintragungsgebühr:** 1,1% vom Kaufpreis
- **Vertragserrichtungskosten (inkl. Treuhandabwicklung):** ab 1,2 % 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, Immobilienberater, Traumimmobilien.at - Engl Immobilien GmbH, 9201

Krumpendorf, Südbahnweg 47, Tel: [0043 \(664\) 46-19-892](tel:0043(664)46-19-892), Mail:
florian.rindler@traumimmobilien.at.