

**VERMIETEN ODER SELBER NUTZEN**

**INVESTIEREN.LEBEN.G**

Vermieten oder selbst nutzen

**63,01 m<sup>2</sup>  
2 Zimmer**



**Kärnten**

**Objektnummer: 39094**

**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>	1991
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	63,01 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	7,47 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 68,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,01
<b>Kaufpreis:</b>	205.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

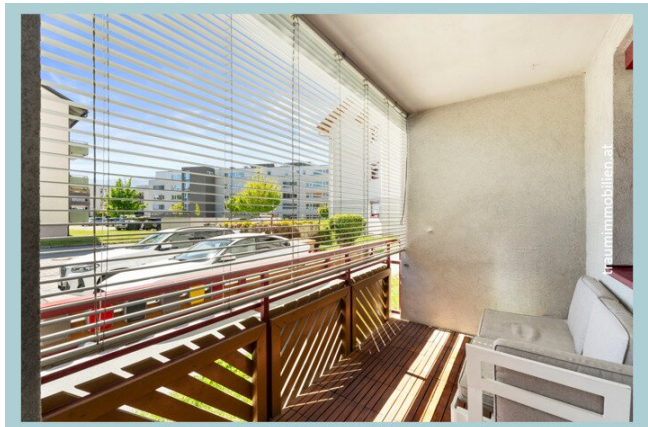
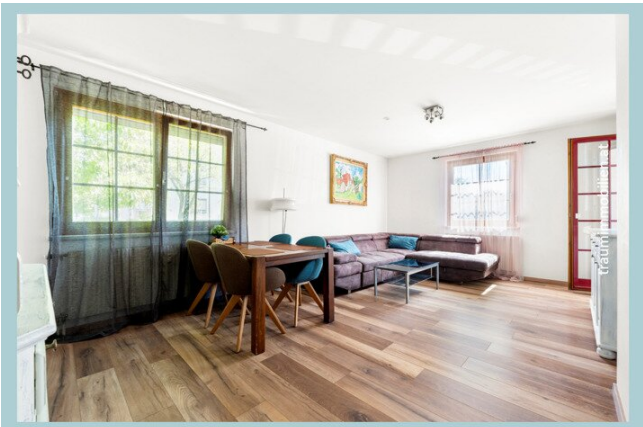


### Florian Rindler

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

## VERMIETEN ODER SELBER NUTZEN

*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 m<sup>2</sup>
- \* **Loggia:** 5,27 m<sup>2</sup>
- \* **Kellerabteil:** 7,47 m<sup>2</sup>
- \* **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:** € 160,46 (€ 2,54 pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche)
- \* **Reparaturrücklage:** € 82,13 (€ 1,30 pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche)
- \* **Heizungskosten/Warmwasser:** je nach Verbrauch

## MONATLICHE KOSTEN KFZ-STELLPLATZ

- \* **Betriebskosten Parkplatz:** € 10,21
- \* **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](mailto:florian.rindler@traumimmobilien.at).