

**VILLACH - 3 ZIMMER - AB 31.7.2026 BEZIEHBAR**

**INVESTIEREN.LEBEN.GEWINNEN**  
Ab 31.07.2026 beziehbar



**Voll möbliert**

Villach, Stadzentrum

**Objektnummer: 39095**

**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>	87,48 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,38 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>	270.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



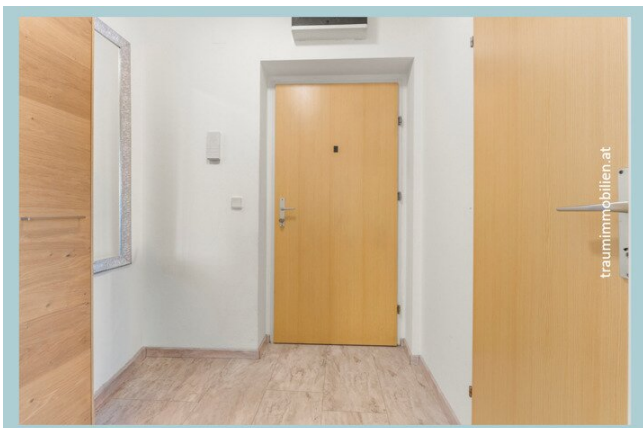
### Florian Rindler

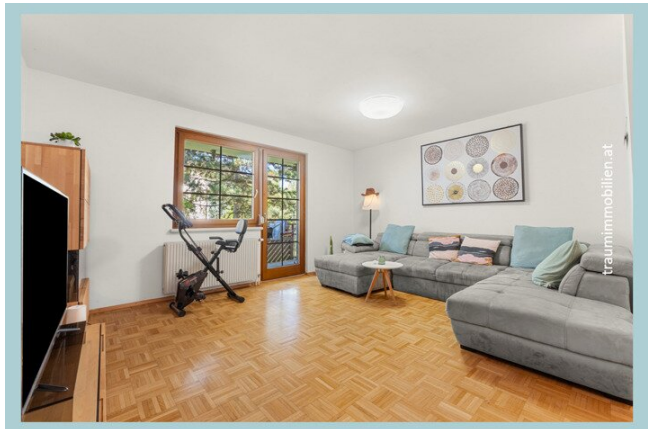
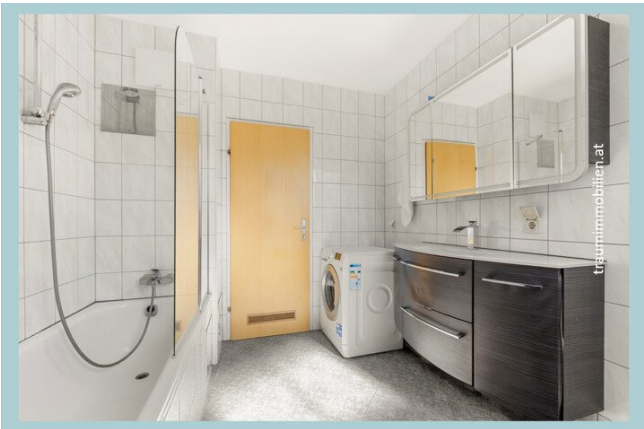
Traumimmobilien.at - Engl Immobilien GmbH  
Südbahnweg 47  
9201 Krumpendorf

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.

*Kostenlose  
Bewertung*

Hr. Rindler – 0664/46-19-892

# Objektbeschreibung

## VILLACH - 3 ZIMMER - AB 31.7.2026 BEZIEHBAR

*Wir freuen uns, Ihnen diese moderne, möblierte 3 Zimmer Wohnung mit Loggia anbieten zu können. Die Wohnung ist noch bis Ende Juli vermietet. Neben den Fotos, können Sie diese Wohnung mit einer 360 Grad Videobesichtigung anschauen. Fordern Sie die Objektunterlagen und den Link zur 360 Grad Videobesichtigung an.*

## LAGE

*Nicht weit weg von Infineon, im Stadtzentrum von Villach.*

## NUTZUNG DER WOHNUNG

*Die Wohnung ist noch bis 31.07.2026 um eine monatliche Pauschalmiete von € 1.400,- inklusive Strom, Betriebskosten, Möbelmiete und 1 KFZ-Stellplatz 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 grünen Innenhof
- + Viel Licht:** die Wohnung ist nach Nordwesten ausgerichtet. Die Wohnung ist sehr hell und freundlich.

- + **Raumaufteilung:** gute Raumaufteilung mit 3 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:** 87,48 m<sup>2</sup>
- \* **Loggia:** 8,55 m<sup>2</sup>
- \* **Kellerabteil:** 6,38 m<sup>2</sup>
- \* **Zimmer:** 3
- \* **Raumaufteilung:** Vorraum, WC, Abstellraum, Küche, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Badezimmer
- \* **Badezimmer:** mit Badewanne und Fenster
- \* **WC:** separat
- \* **Möblierung:** im Kaufpreis inkludiert
- \* **Gebäude:** das Haus hat 3 Stockwerke. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss
- \* **Lift:** keiner
- \* **Heizungsart:** Fernwärme
- \* **Zustand Wohnung:** gepflegt
- \* **Baujahr Gebäude:** 1991
- \* **Beziehbar:** ab 31.07.2026

## KOSTEN

- \* **Kaufpreis Wohnung:** € 270.000,-
- \* **Kaufpreis KFZ-Stellplatz Nr. AP 1:** € 10.000,-

## MONATLICHE KOSTEN WOHNUNG

- \* **Betriebskosten:** € 220,74 (€ 2,50 pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche)
- \* **Reparaturrücklage:** € 112,34 (€ 1,28 pro m<sup>2</sup> 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:00436644619892), Mail:  
[florian.rindler@traumimmobilien.at](mailto:florian.rindler@traumimmobilien.at).*