

## GROßZÜGIG SCHÖNER WOHNEN

**LEBEN.GENIESSEN.WOHNEN**  
Großzügig Schöner Wohnen

**4 Zimmer  
& Balkon**



Villach

**Objektnummer: 39099**

**Eine Immobilie von Traumimmobilien.at - Engl Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9523 Villach
<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	107,02 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	7,85 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 63,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,10
<b>Kaufpreis:</b>	309.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



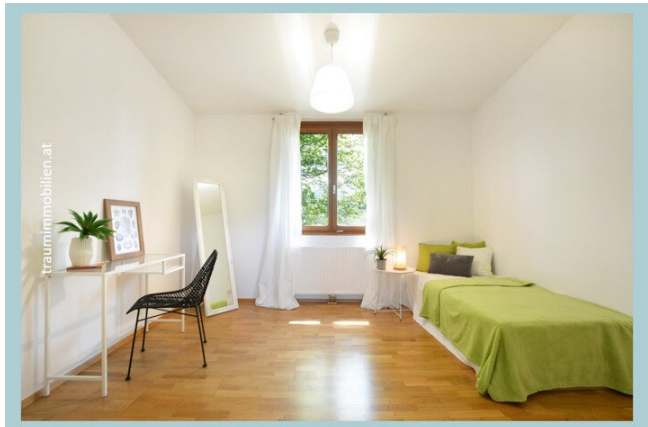
### Florian Rindler

Traumimmobilien.at - Engl Immobilien GmbH  
Südbahnweg 47  
9201 Krumpendorf

T +43 (664) 46-19-892  
H +43 (664) 46-19-892

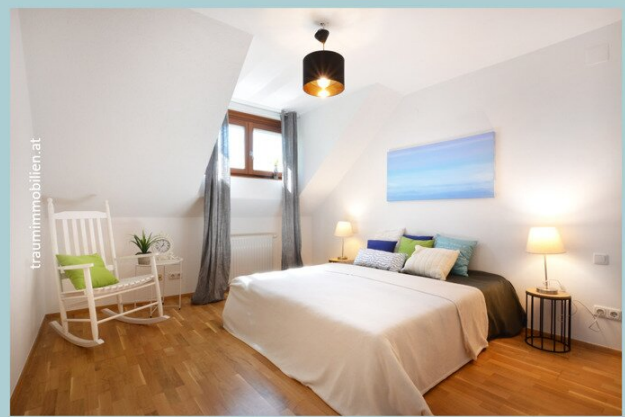
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

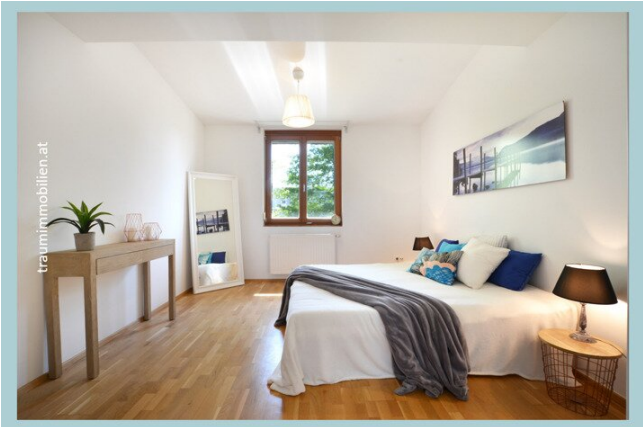






traummobilien.at









**In direkter  
Umgebung:**

- Magdalensee
- Grünsee
- Fleetsee
- Ziegelteich
- Silberner See



**Ihr persönlicher Ansprechpartner**  
Wohnträume werden Wirklichkeit



**Florian Rindler**

Immobilienberater

**Tel:** 0664/46-19-892

**Mail:** florian.rindler

@traumimmobilien.at

# Objektbeschreibung

## GROßZÜGIG SCHÖNER WOHNEN

*Sie wollen in der Stadt wohnen und doch im Grünen leben? Hier haben Sie eine Wohnung mit 5 Seen in der direkten Umgeben. Hier haben Sie genug Platz zum Durchatmen für sich selber und Ihre Lieben. Das Haus hat 2 Stockwerke. Die Wohnung liegt im Dachgeschoss und hat einen großen Balkon. Senden Sie mir Ihre Kontaktdaten zu. Ich freue mich darauf, Ihnen diese Wohnung persönlichen zu zeigen.*

## LAGE

*Die Wohnung liegt am östlichen Stadtrand von Villach, in der Nähe von den folgenden Seen:*

- *Magdalensee*
- *Grünsee*
- *Fleetsee*
- *Ziegelteich*
- *Silberner See*

## HIGHLIGHTS

- + **Lage:** *in der Stadt und doch am Land*
- + **Wasser:** *gleich in der Nähe gibt es 5 Seen*
- + **Balkon:** *mit viel Platz und Blick ins Grüne*
- + **Viel Licht:** *die Wohnung ist hell und freundlich.*
- + **Raumaufteilung:** *gute Raumaufteilung mit viel Platz für eine Familie*
- + **Möblierung:** *Küche im Kaufpreis inkludiert*
- + **Parken:** *2 KFZ-Stellplätze (hintereinander)*

- + **Shopping:** Spar, Billa - zirka 5 Minuten mit dem Auto
- + **Stadtzentrum:** in 7 Minuten sind Sie in der Villacher Altstadt

## ECKDATEN

- \* **Wohnnutzfläche:** 107,02 m<sup>2</sup>
- \* **Balkon:** 9,16 m<sup>2</sup>
- \* **Abstellräume:** 7,85 m<sup>2</sup>
- \* **Zimmer:** 4
- \* **Raumaufteilung:** Vorraum, WC mit Dusche, Bad mit Badewanne, 3 Schlafzimmer, Wohnküche
- \* **Badezimmer:** mit Badewanne
- \* **Möblierung:** Küche
- \* **Gebäude:** das Haus hat 3 Stockwerke. Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss
- \* **Lift:** keiner
- \* **Heizungsart:** Gastherme
- \* **Zustand Wohnung:** gepflegt
- \* **Bisherige Nutzung:** langfristige Vermietung
- \* **Parken:** KFZ-Stellplatz mit 25 m<sup>2</sup> für 2 KFZ hintereinander geparkt
- \* **Baujahr Gebäude:** 1968 (Sanierung 2005)
- \* **Beziehbar:** ab sofort

## KOSTEN

\* **Kaufpreis Wohnung:** € 309.000,-

\* **Kaufpreis KFZ-Stellplätze:** € 10.000,-

### **MONATLICHE KOSTEN WOHNUNG**

\* **Betriebskosten:** € 328,68 (€ 3,07 pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche)

\* **Reparaturrücklage:** € 139,77 (€ 1,30 pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche)

\* **Heizungskosten/Warmwasser:** je nach Verbrauch

### **MONATLICHE KOSTEN KFZ-STELLPLATZ**

\* **Betriebskosten KFZ-Stellplätze:** € 30,46

\* **Reparaturrücklage KFZ-Stellplätze:** € 11,87

### **KAUFNEBENKOSTEN**

- **Grunderwerbsteuer:** 3,5% vom Kaufpreis

- **Eintragungsgebühr:** 1,1% vom Kaufpreis

- **Vertragserrichtungskosten (inkl. Treuhandabwicklung):** maximal 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).