

Begehrte Ruhelage – 3-Zimmer Eigentumswohnung nahe Infineon



KI-bearbeitet

Titelbild

Objektnummer: 2017/49

Eine Immobilie von Solida RealEstate FlexCo

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9500 Villach
Baujahr:	1985
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	87,67 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 49,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,95
Kaufpreis:	379.000,00 €
Betriebskosten:	155,03 €
Heizkosten:	103,38 €
USt.:	38,98 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maximilian Lerchbaumer

SOLIDA Real Estate
Hauptstraße 59
9201 Krumpendorf am Wörthersee





KI-bearbeitet

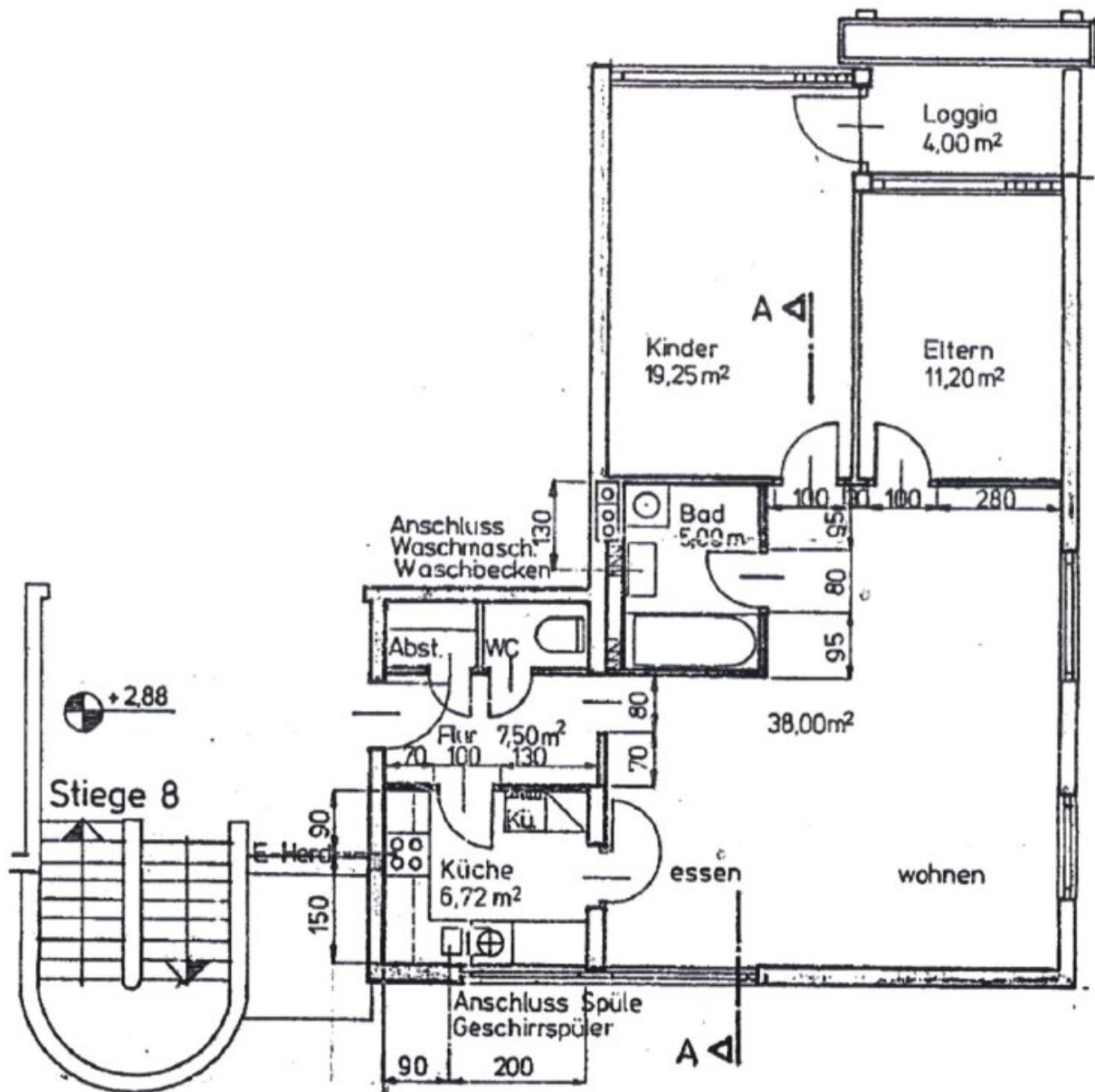




KI-bearbeitet







Objektbeschreibung

Begehrte Ruhelage – 3-Zimmer-Eigentumswohnung nahe Infineon

Es gibt Wohnungen, die man betritt – und Wohnungen, die einen empfangen. Diese gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung im Herzen von Villach gehört zur zweiten Kategorie. Schon beim ersten Schritt in den lichtdurchfluteten Wohnbereich verschlägt es einem den Atem: **Dobratsch, Mittagskogel, Mangart** und die **Karawanken** rahmen Ihren Alltag wie ein lebendes Gemälde – je nach Zimmer ein anderer Berg, eine andere Stimmung, ein anderer Moment des Staunens.

Mit ca. **88 m² Wohnfläche**, einem cleveren Grundriss und einer Lage, die kaum besser sein könnte – nahe dem Villacher Stadtzentrum und fußläufig zur Infineon – vereint diese Wohnung alles, was modernes urbanes Wohnen in Kärnten ausmacht.

Die Eckdaten auf einen Blick:

- Wohnfläche: ca. 88 m²
- Zimmer: 3 Zimmer
- Loggia: 4 m²
- Glasfaser im Keller vorbereitet
- Infineon ist fußläufig erreichbar

Das Panorama – Ihr tägliches Highlight

Was diese Wohnung wirklich unvergleichlich macht, lässt sich in Zahlen nicht ausdrücken – es muss erlebt werden. Ein vollständiger Rundumblick auf drei der markantesten Bergmassive der Region, und das aus dem eigenen Zuhause.

Der durchdachte Grundriss macht aus 88 m² erstaunlich viel: Ein großzügiger Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung – lichtdurchflutet, offen und einladend. Eine kleine Theke trennt den Essbereich & Küchenbereich charmant vom Wohnbereich ab und schafft so eine fließende, aber klar strukturierte Raumaufteilung – ideal zum Kochen, Essen und Zusammensein.

- Großer Wohn- und Essbereich mit Panoramablick
- Küche – offen & funktional

- Zwei Schlafzimmer – eines mit begehbarem Kleiderschrank
- Loggia mit 4 m² – Ihr kleiner Freisitz über den Dächern Villachs
- Glasfaser bereits im Keller – Einzug in die Wohnung unkompliziert möglich
- Gepflegter Gesamtzustand – bezugsfertig nach Vereinbarung

Einkaufen, Restaurants, Cafés, kulturelle Angebote und öffentliche Verkehrsmittel – alles fußläufig erreichbar. Gleichzeitig profitieren Berufstätige von der unmittelbaren Nähe zu Infineon, einem der größten und bedeutendsten Arbeitgeber der Region. Eine Lage, die sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger mit Weitblick höchst attraktiv ist.

Für alle, die im Homeoffice arbeiten, streamen oder einfach auf schnelles Internet nicht verzichten möchten: Der Glasfaseranschluss ist bereits im Keller des Gebäudes vorhanden und muss lediglich noch in die Wohnung eingezogen werden – ein unkomplizierter, kostengünstiger Schritt für blitzschnelles Internet der nächsten Generation.

Bei den Bildern der Wohnung wurde mit **Hilfe von KI** die Möbel entfernt.

Betriebskosten werden nachgereicht.

Überzeugen Sie sich bei einer **persönlichen Besichtigung** von diesem modernen Wohntraum.

Benötigen Sie Unterstützung bei der **Finanzierung Ihrer Traumwohnung**? Gerne vermitteln wir Ihnen den Kontakt zu ausgewählten, unabhängigen Finanzierungspartnern, damit Sie schnell, unkompliziert und unverbindlich passende Finanzierungsvorschläge erhalten.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass **Besichtigungen ausschließlich mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten** durchgeführt werden können, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Alle Angaben laut Abgeber – **Irrtümer vorbehalten.**

Nebenkosten Kaufvertrag

- **3,5 % Grunderwerbsteuer**
- **1,1 % Grundbucheintragungsgebühr**
- Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft lt. Tarifordnung des Vertragserrichters
- **Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.**

Dieses Angebot ist **unverbindlich und freibleibend**, Zwischenverwertung vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap