

## Neubau-Dachgeschosswohnung mit Südbalkon inkl. Tiefgaragenplatz in Villach



Küche-Essbereich

**Objektnummer: 3392/978**

**Eine Immobilie von RE/MAX Idea NPK Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9500 Villach
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	57,27 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,81 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 45,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,57
<b>Kaufpreis:</b>	369.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	134,00 €
<b>Heizkosten:</b>	49,10 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	28,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

13.284,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Zych**

REMAX Idea NPK Immobilien GmbH





REMAX



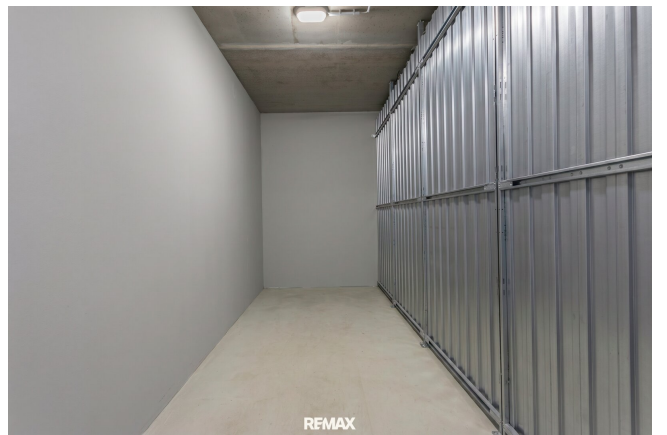
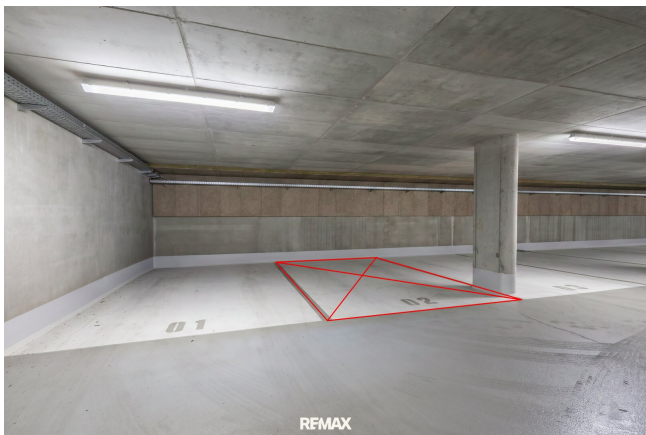
REMAX



REMAX







## Objektbeschreibung

### Neubau-Dachgeschosswohnung mit Südbalkon inkl. Tiefgaragenplatz in Villach

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer modernen Dachgeschosswohnung, die durch ihre hochwertige Ausstattung, ihre durchdachte Raumaufteilung und ihre ausgezeichnete Lage in Villach überzeugt. Im renommierten Wohnprojekt PURE47 erwartet Sie ein Wohnkonzept, das Nachhaltigkeit, Komfort und zeitgemäße Architektur auf besondere Weise miteinander verbindet.

#### Allgemeines

- Moderne 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss
- Neubauprojekt PURE47
- Standort: Villach, Kärnten
- Wohnfläche: ca. 57 m<sup>2</sup>
- Barrierefrei ausgeführt
- Ideal für Eigennutzer oder Anleger
- 1 Tiefgaragenabstellplatz ist bereits inkludiert

#### Raumaufteilung & Wohnkomfort

- Großzügiger Wohn- und Essbereich als zentraler Wohnraum

- Helle Räume durch große Fensterflächen
- Schlafzimmer mit guten Stellmöglichkeiten
- Badezimmer mit Dusche
- WC separat getrennt
- Durchdachte und funktionale Raumaufteilung

## **Außenbereich**

- Ca. 12 m<sup>2</sup> Südbalkon
- Sonnige Ausrichtung mit hoher Aufenthaltsqualität
- Direkter Zugang vom Wohnbereich

## **Ausstattung & Technik**

- Nachhaltige Fußbodenheizung mit Erdwärme
- Energieeffiziente Wärmepumpentechnologie
- Teilweise Raumkühlung über Fußbodenheizung im Sommer möglich

- Photovoltaikanlage zur Unterstützung des Elektrospeichers
- Moderne Neubauqualität

## **Zusatzflächen & Parken**

- Kellerabteil ca. 7 m<sup>2</sup>
- 1 Tiefgaragenabstellplatz inkludiert

## **Allgemeine Anlage**

- Kinderspielplatz im Innenhof
- Gepflegte Wohnanlage im Projekt PURE47
- Ruhige und moderne Wohnumgebung

## **Lage – Villach**

- Sehr gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung
- Vielfältige Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten
- Zahlreiche Freizeit- und Sportangebote in unmittelbarer Umgebung

- Nähe zu Ossiacher See, Faaker See und Drauradweg
- Skigebiete Gerlitzten Alpe und Dreiländereck schnell erreichbar
- Kulturelles Angebot: Villacher Kirchtag, Fasching, Carinthischer Sommer
- Thermen- und Erholungsangebot in Warmbad Villach

Einen 360° Rundgang finden Sie [hier](#).

**Angeboten um € 369.000,--**

Der Makler ist als Doppelmakler tätig.

\*Beim angebotenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis. Der tatsächliche Kaufpreis kann über oder unter diesem

Kaufpreis liegen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <2.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <5.500m

Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap