

## Modernes Wohnen mit großzügigem Eigengarten – Lebensqualität in ruhiger Bestlage



**Objektnummer: 1294**

**Eine Immobilie von Immo-Hoch2**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9500 Villach
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	48,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	262,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,80
<b>Kaufpreis:</b>	220.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	390,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Claudia Rauter**

Immo Hoch2 GmbH.  
Hauptstraße 163  
9210 Pörschach am Wörthersee

imm<sup>2</sup>



imm<sup>2</sup>



imm<sup>2</sup>









# TOP 0.02

BAUTEIL D | EG | TYP 49



## PROJEKTDETA

Anzahl Zimmer: 2

Essen/Wohnen:

Küche:

Schlafzimmer:

Bad/WC:

Vorraum:

### Wohnfläche:

Garten:

Terrasse:

Keller:

bewertete Gesar

## KAUFPREIS s

Netto (Kapitalanle

Brutto (Eigennutz



## IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

Erhalten Sie eine **kostenfreie, präzise** und **individuelle** Bewertung Ihrer Immobilie.

SCHNELL & UNVERBINDLICH!

**Ariane Barrasch, MSc**

0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin



**Immo²**  
KOSTENLOSE  
BEWERTUNG

## Objektbeschreibung

### Wohnen, wo Komfort und Natur aufeinandertreffen

Diese stilvolle 2-Zimmer-Neubauwohnung vereint modernes Design, hochwertige Bauqualität und einen außergewöhnlich großen Eigengarten zu einem Wohnkonzept, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. Auf rund 48 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachter Grundriss, lichtdurchflutete Räume und ein Wohnambiente, das zum Wohlfühlen einlädt.

Das besondere Highlight ist der rund **262 m<sup>2</sup> große, liebevoll gestaltete Eigengarten**, der Ihnen eine private Grünfläche mit viel Ruhe und zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ob gemütliche Stunden auf der Terrasse, entspanntes Sonnenbaden oder gesellige Grillabende – hier genießen Sie Ihre persönliche Wohlfühloase direkt vor der Haustür.

Die südöstliche Ausrichtung sorgt für angenehme Lichtverhältnisse vom Morgen bis in den Nachmittag und schafft gemeinsam mit den großzügigen Fensterflächen eine helle, freundliche Atmosphäre.

### Hochwertige Bauweise mit nachhaltigem Wohnkomfort

Die im Jahr **2022** errichtete Wohnanlage wurde in moderner Massivholzbauweise ausgeführt. Diese Bauweise überzeugt nicht nur durch hervorragende Energieeffizienz, sondern schafft auch ein gesundes und angenehmes Raumklima. Sichtbare Holzdecken verleihen den Wohnräumen eine warme, natürliche Ausstrahlung und unterstreichen den hochwertigen Charakter der Immobilie.

Dank dreifach verglasten Fenster, ausgezeichneter Schallisolierung und einer durchdachten Bauausführung genießen Sie hier ein ruhiges Wohngefühl mit hoher Wohnqualität.

### Durchdachte Raumaufteilung

Die Wohnung bietet eine funktionale und zugleich moderne Raumgestaltung:

- heller Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten
- moderne Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten
- großzügiges Schlafzimmer mit maßgefertigten Einbauschränken

- stilvoll ausgestattetes Badezimmer mit nanobeschichteter Dusche, Handtuchheizkörper und hochwertigen Badmöbeln
- Vorraum mit maßgefertigten Einbauschränken und zusätzlichem Stauraum

## **Ausstattung auf einen Blick**

- Wohnfläche: ca. **48 m<sup>2</sup>**
- Eigengarten: ca. **262 m<sup>2</sup>**
- Baujahr: **2022**
- 2 Zimmer
- hochwertige Teilmöblierung inklusive Einbauküche, Einbauschränke und Badmöbel
- dreifach verglaste Kunststofffenster
- Außenjalousien und Fliegengitter
- pflegeleichte Vinylböden in hochwertiger Parkettoptik sowie Fliesen
- Fernwärme-Zentralheizung
- Photovoltaik-Anschlussmöglichkeit vorhanden
- Lift im Gebäude
- Kellerabteil inklusive

- Glasfaser- und 5G-Anschluss möglich

Ein Tiefgaragenstellplatz ist verpflichtend gemeinsam mit der Wohnung zu erwerben.

**Kaufpreis Tiefgaragenstellplatz: € 20.000,-**

## **Attraktive Lage in Villach-Seebach**

Die Wohnung befindet sich in einer beliebten Wohngegend von **Villach-Seebach**. Hier profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln, Schulen und Freizeiteinrichtungen. Gleichzeitig genießen Sie eine angenehm ruhige Wohnatmosphäre mit viel Grün und hoher Lebensqualität.

## **Ein Garten, der begeistert**

Der außergewöhnlich große Eigengarten macht diese Immobilie zu etwas Besonderem. Durch die Ecklage genießen Sie ein hohes Maß an Privatsphäre und können Ihren Außenbereich ganz nach Ihren Wünschen gestalten – sei es als grüne Ruheoase, Gemüsegarten oder Treffpunkt für Familie und Freunde.

Hier verbinden sich die Vorteile einer Wohnung mit dem Wohngefühl eines eigenen Hauses.

## **Ihr neues Zuhause wartet auf Sie**

Diese moderne Gartenwohnung überzeugt mit hochwertiger Ausstattung, nachhaltiger Bauweise, einem großzügigen Außenbereich und einer attraktiven Lage. Sie eignet sich ideal für Singles oder Paare, die modernes Wohnen mit viel Freiraum und hoher Wohnqualität verbinden möchten.

Vereinbaren Sie gerne einen persönlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Wohnangebot.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap