

Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen und tollem Bergblick in Gödersdorf



Kompagnon Immobilien Wohn-Essraum

Objektnummer: 5156/12387

Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9585 Gödersdorf
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,28 m ²
Nutzfläche:	81,20 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	C 48,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,12
Kaufpreis:	195.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.401,48 €
Betriebskosten:	359,85 €
Provisionsangabe:	

7.020,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Siegfried Kovacic

Kompagnon Immobilien GmbH
B01a Lakeside Park

9020 Klagenfurt

T +43 664 99187416

H +43 664 99187416

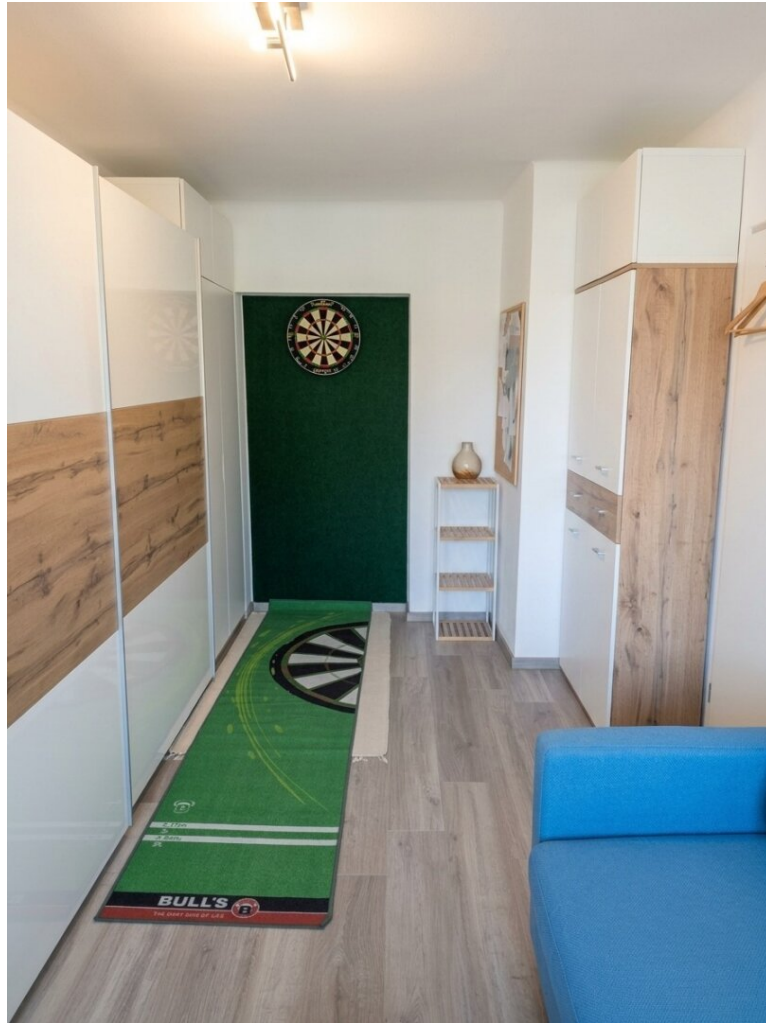
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



termin zur

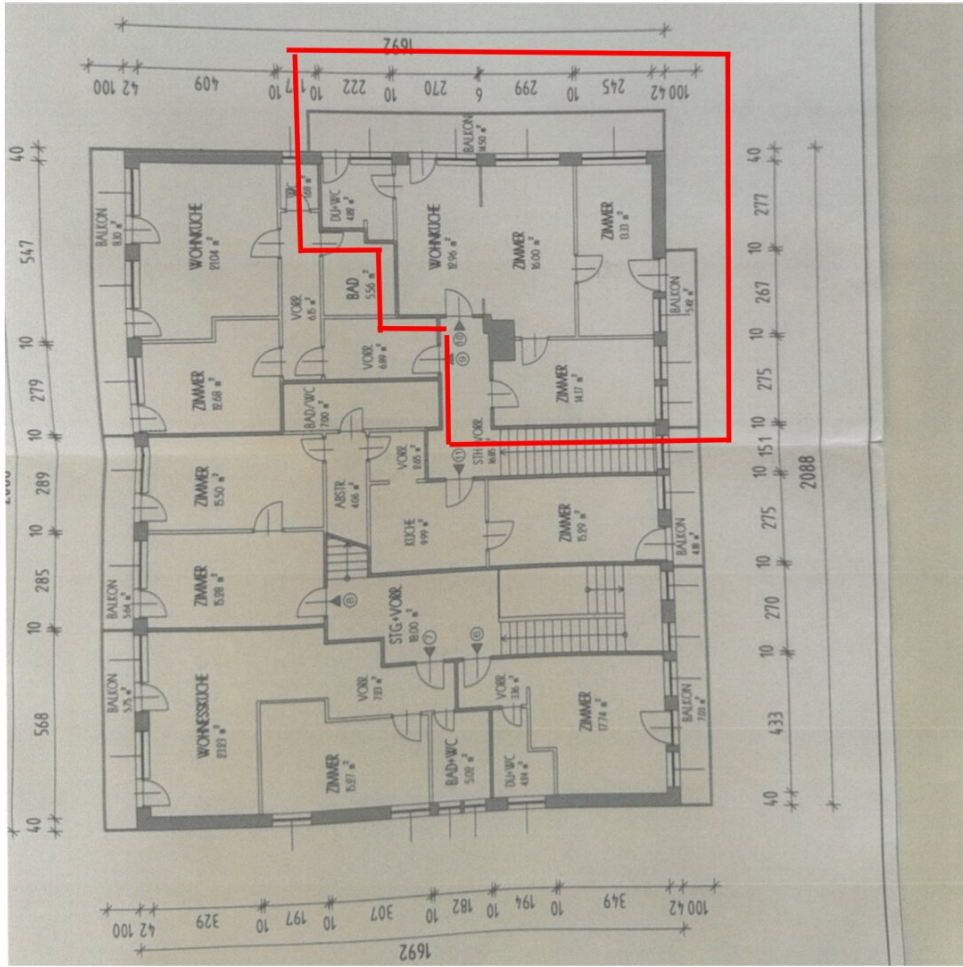












Objektbeschreibung

Diese charmante, perfekt geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses in der Hauptstraße 44, 9585 Gödersdorf. Mit einer reinen Wohnfläche von ca. 61,28 m² und einer großzügigen Gesamtnutzfläche von ca. 81,20 m² bietet das Objekt idealen Raum für Pärchen, kleine Familien oder als wertbeständige Anlage.

Die Raumaufteilung überzeugt durch Funktionalität und Helligkeit: Drei optimal dimensionierte Zimmer bieten flexiblen Platz für Wohnen, Schlafen, Arbeiten oder Kinder. Das absolute Highlight dieser Wohnung sind die zwei separaten Balkone mit einer beachtlichen Gesamtfläche von knapp 20 m² (19,92 m²). Hier genießen Sie reichlich Sonne und erweitern Ihren Wohnraum an schönen Tagen unkompliziert nach draußen. Ein Badezimmer rundet das durchdachte Raumangebot ab. Besonders hervorzuheben ist der energetische Zustand des Gebäudes: Mit einem Heizwärmebedarf (HWB) von nur 48,80 kWh/m²a (Klasse C) weist das Objekt einen für dieses Baujahr hervorragenden Energiewert auf, was dauerhaft für überschaubare Heiz- und Energiekosten sorgt.

Highlights auf einen Blick

- **Viel Freiraum:** Gleich 2 Balkone mit insgesamt ca. 20 m² Freifläche
- **Top Energiewerte:** HWB von nur 48,80 kWh/m²a sorgt für geringe Heizkosten
- **Optimale Raumaufteilung:** 3 gut geschnittene Zimmer auf ca. 61 m² Wohnfläche
- **Perfekte Infrastruktur:** Schnelle Anbindung nach Villach, Bahnhof fußläufig erreichbar
- **Hohe Lebensqualität:** Nahe dem Faaker See und zahlreichen Freizeitregionen
- **Golfplatz:** Wenige Gehminuten zum Golfplatz in Finkenstein

Ich freue mich auf Ihre Nachricht .

Siegfried Kovacic, +43 664 99187416, Kompagnon Immobilien GmbH

Obige Angaben basieren auf uns zur Verfügung gestellten Informationen. Irrtümer und

Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m

Apotheke <3.500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m

Universität <6.000m

Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <3.500m

Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap