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



Kompagnon Immobilien Küche

Objektnummer: 5156/12605

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 m²
Nutzfläche:	81,20 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	C 48,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,12
Kaufpreis:	175.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.155,17 €
Betriebskosten:	359,85 €

Provisionsangabe:

6.300,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Siegfried Kovacic

Kompagnon Immobilien GmbH
B01a Lakeside Park

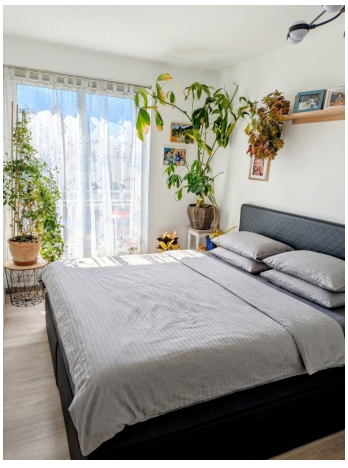




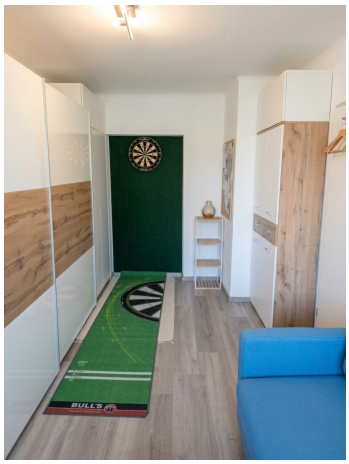














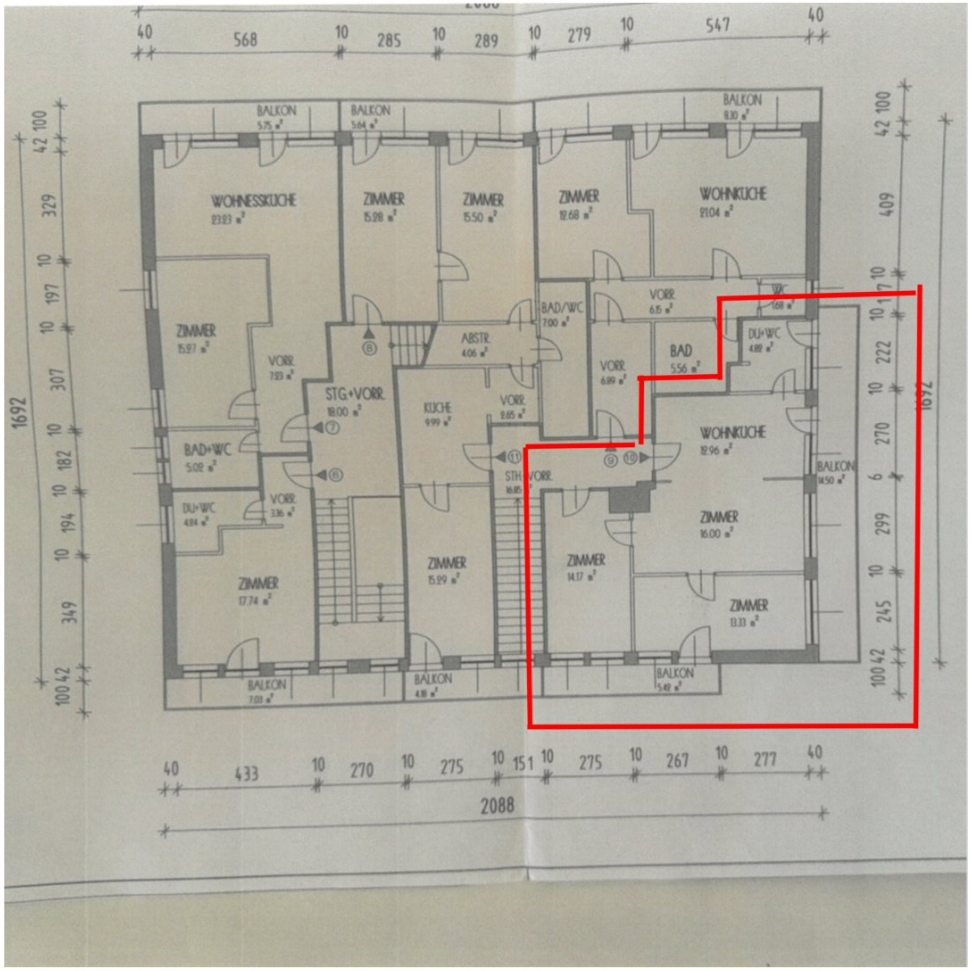











40
568
10
285
10
289
10
279
10
547
40
2088
1692
WOHNESSKUCHE
ZIMMER
ZIMMER
ZIMMER
WOHNKUCHE
BALKON
ZIMMER
VORR.
STG+VORR.
ABSTR.
KUCHE
BAD/WC
VORR.
BAD
DU+WC
WC
WOHNKUCHE
BALKON
BAD+WC
DU+WC
VORR.
ZIMMER
ZIMMER
ZIMMER
ZIMMER
BALKON
BALKON
BALKON
40
433
10
270
10
275
10
151
10
275
10
267
10
277
40
2088

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), wobei einer in Westen ausgerichtet ist und somit in den kühlern Tagen ebenfalls optimal nutzbar ist. 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
- **Wellness:** Das Warmbad Villach ist ebenfalls wenige Autominuten entfernt
- **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