

## **Erstbezug: Neubauwohnung mit Garten in zentraler Lage (Haus D Top D01)**



Symbolbild

**Objektnummer: 5156/10935**

**Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9500 Villach
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	49,03 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	15,74 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	6,73 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	162,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mario Pobatschnig**

Kompagnon Immobilien GmbH  
Ferdinand-Wedenig-Str.3  
9500 Villach



# Objektbeschreibung

## **Ankommen. Durchatmen. Zuhause sein.**

Diese hochwertige Neubauwohnung vereint modernes Wohnen, urbanen Komfort und Freiraum – in begehrter, zentraler Lage nahe dem **LKH Villach**.

Aktuell befinden sich die Wohnungen in der Fertigstellung und sind bald bezugsbereit.

## **Lage & Infrastruktur**

- **Zentrale Wohnlage mit kurzen Wegen**
  
- **Alles schnell erreichbar – auch mit dem Fahrrad:**
  - Einkaufsmöglichkeiten
  
  - Apotheke & Ärzte
  
  - Schulen & Kindergärten
  
  - Cafés & Restaurants
  
- **Optimale Anbindung:**
  - Sehr gute Busverbindungen
  
  - Nähe zum Villacher Hauptbahnhof mit idealen Zuganbindungen

## **Wohnqualität & Bauweise**

- **Erstbezug – Neubau**
- Solide **Massivbauweise in Ziegelbau**
- Große Fensterflächen für lichtdurchflutete Räume und ein angenehmes Wohngefühl
- Moderne Architektur mit zeitlosem Charakter

## **Highlights der Wohnung**

- **Garten** – Ihr persönlicher Sonnenort

*Ein Platz für barfuß im Gras, für laue Sommerabende, für Ruhe, Freiheit und kleine Glücksmomente im Alltag.*

- **Große Terrasse** – perfekt zum Sonnen, Entspannen und Genießen
- **Kellerabteil** – bereits im Kaufpreis enthalten

## **Parkmöglichkeiten**

- Pkw-Abstellplatz optional um **€ 9.600**
- **Carport möglich** – Kaufpreis **€ 18.000**

Rufen Sie am besten gleich an und vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin [+43 664 2338903](tel:+436642338903), **Mario Pobatschnig**, Kompagnon Immobilien GmbH.

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap