

## **The Lakes - Wohnen direkt am Faaker See - Kurzzeitvermietung möglich**



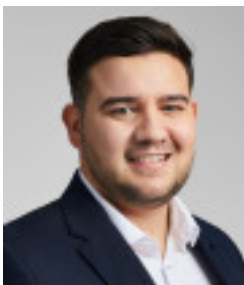
**Objektnummer: 20074**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                                  |
|-------------------|----------------------------------|
| Adresse           | Egger Seeuferstraße 36           |
| Art:              | Wohnung                          |
| Land:             | Österreich                       |
| PLZ/Ort:          | 9580 Villach                     |
| Baujahr:          | 2025                             |
| Zustand:          | Erstbezug                        |
| Alter:            | Neubau                           |
| Wohnfläche:       | 46,28 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:           | 2                                |
| Bäder:            | 1                                |
| WC:               | 1                                |
| Terrassen:        | 1                                |
| Garten:           | 32,40 m <sup>2</sup>             |
| Heizwärmebedarf:  | B 38,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Kaufpreis:        | 582.692,00 €                     |
| Provisionsangabe: |                                  |

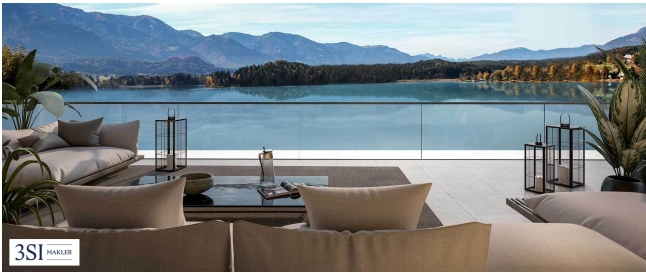
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mario Häring**

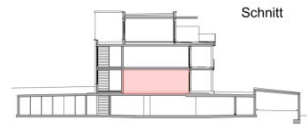
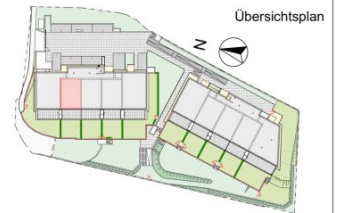
3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien







|             |          |
|-------------|----------|
| Wohnfläche  | 46,28 m² |
| Terrasse    | 16,84 m² |
| Abstellraum | 1,16 m²  |
| Garten      | 32,40 m² |



**BAUTRÄGER:**  
The Lakes Luxury Living GmbH  
Ringmauergasse 3  
A - 9500 Villach

GENERALUNTERNEHMER:  
STRATERA Holding GmbH  
Hans-Gasser-Platz 5  
A - 9500 Villach

3SI MAKLER

## PLAN / THE LAKES - Faaker See



## Objektbeschreibung

Eingebettet in eine idyllische Bergkulisse unweit des Faaker Sees überzeugt die elegante Wohnanlage durch ihre hervorragende Lage nur wenige Kilometer von der italienischen und slowenischen Grenze. Die zwölf Wohneinheiten in zwei Gebäuden glänzen mit großzügigen Terrassen und himmlischem Seeblick. Der von der Stadt Villach gepflegte Badegrund liegt direkt vor der Anlage und stellt nur eine der zahlreichen Freizeitangebote in Egg am Faaker See dar.

- Exklusiver Neubau
- Wohnungsgrößen von 46-91m<sup>2</sup>
- 2-3 Zimmer
- Hochwertigste Ausstattung
- Freiflächen/Eigengärten
- einzigartiger Seeblick

### Investition in Kurzzeitvermietung – Garantierte Einnahmen

**Der Verkäufer garantiert ein jährliches Vermietungsergebnis von mindestens 18.000 EUR/Jahr. Die Immobilie ist für Kurzzeitvermietungen geeignet, und alle Serviceleistungen werden vom Drittanbieter Keyone Homes übernommen. Sie müssen sich um nichts kümmern – von der Buchung bis zur Reinigung wird alles professionell verwaltet. Diese Investition ermöglicht Ihnen ein passives Einkommen ohne Aufwand.**

### Zentrale Lage in Egg am Faaker See

Der Badegrund am Faaker See befindet sich direkt vor der Wohnanlage. Hier befinden sich Ihre private Badekabine und großzügige Terrassen, die Ihnen abends dank Westausrichtung ein romantisches Sunset Feeling schenken. Fußläufig erreichen Sie in nur wenigen Minuten Nahversorger, Bars, Restaurants und diverse Freizeitangebote für Jung und Alt.

## Freizeit genießen im Sommer und Winter

Der Badegrund am Faaker See befindet sich direkt vor der Wohnanlage. Hier befinden sich Ihre private Badekabine und großzügige Terrassen, die Ihnen abends dank Westausrichtung ein romantisches Sunset Feeling schenken. Fußläufig erreichen Sie in nur wenigen Minuten Nahversorger, Bars, Restaurants und diverse Freizeitangebote für Jung und Alt.

## Top 2

Diese moderne 2 Zimmer Gartenwohnung verfügt über ca. 46 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 17 m<sup>2</sup> Terrasse und ca. 32 m<sup>2</sup> Garten . Sie besticht durch ihren durchdachten Grundriss und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Toilette
- Terrasse
- Garten..
- 

Der Verkaufspreis für Anleger beträgt **EUR 582.692,- exkl. 20% USt.**

Der Verkaufspreis für **Eigennutzer beträgt EUR 613.360,-**

Optional ist ein Garagenplatz in der hauseigenen Tiefgarage um **EUR 38.500,00 für Eigennutzer / EUR 36.575,00 für Anleger** erwerbbar.

## Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

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 <2.675m  
Apotheke <2.775m  
Klinik <6.625m  
Krankenhaus <6.700m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.875m  
Kindergarten <2.925m  
Universität <4.775m  
Höhere Schule <4.600m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <300m  
Bäckerei <6.025m  
Einkaufszentrum <6.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.550m  
Bank <1.550m  
Post <1.400m  
Polizei <2.950m

#### **Verkehr**

Bus <25m  
Autobahnanschluss <1.600m  
Bahnhof <2.675m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap