Exklusive Dachterrassenwohnung in Villach nahe Draupromenade ab sofort zu kaufen

Objektnummer: 4028

Eine Immobilie von Sagentus Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Willroiderstraße 7
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9500 Villach
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	77,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,30
Kaufpreis:	331.000,00 €

Infos zu Preis:

Kaufpreis Kellerraum SSR 4: EUR 3.900 // EUR 6.900 pro Autoabstellplatz im Freien

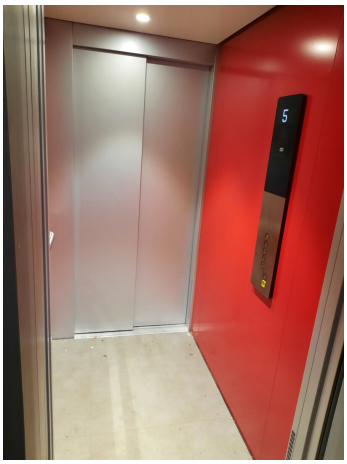
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

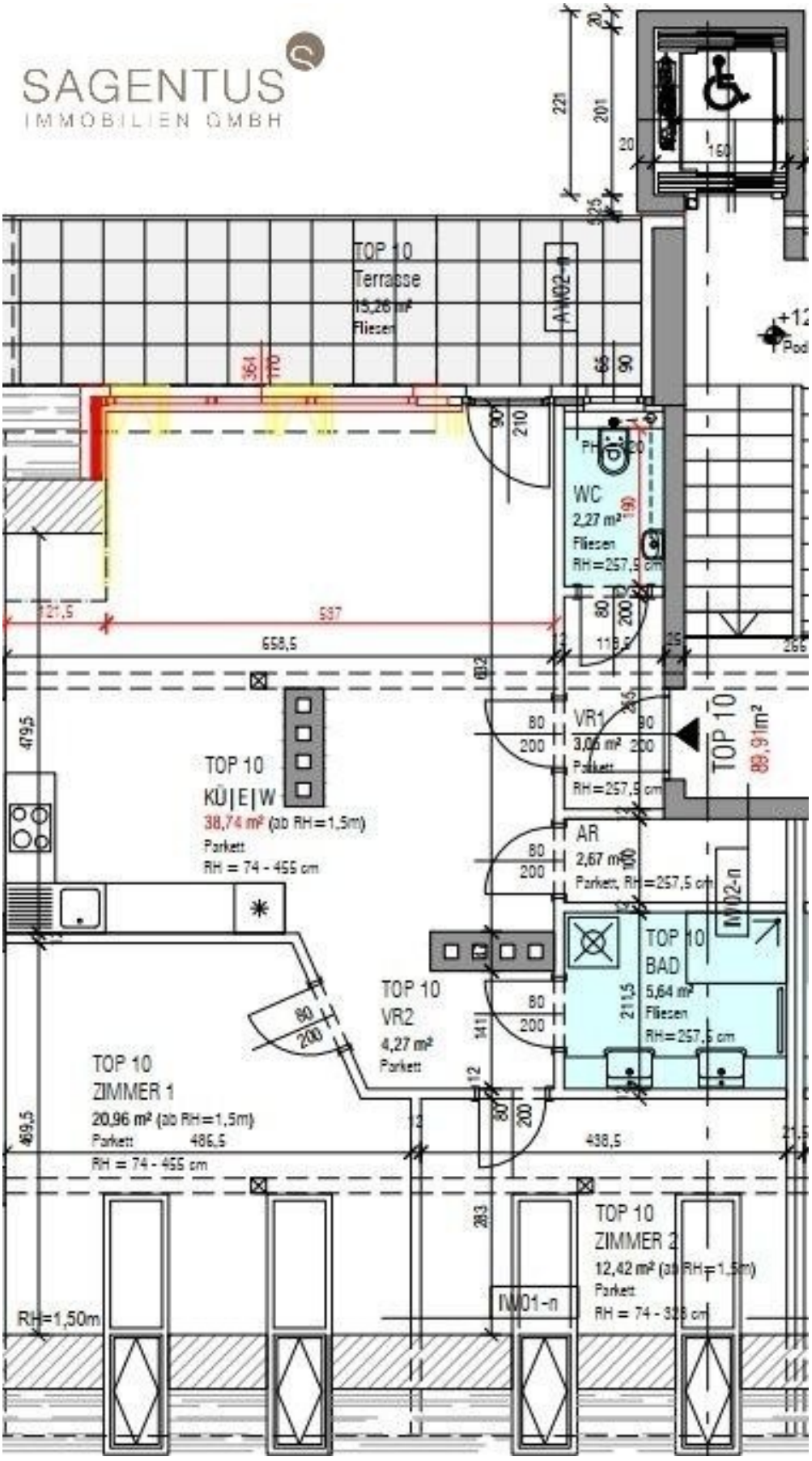
MSc. Stephanie Eisenkölbl

SAGENTUS Immobilien GmbH
Boznerstraße 24 / 3

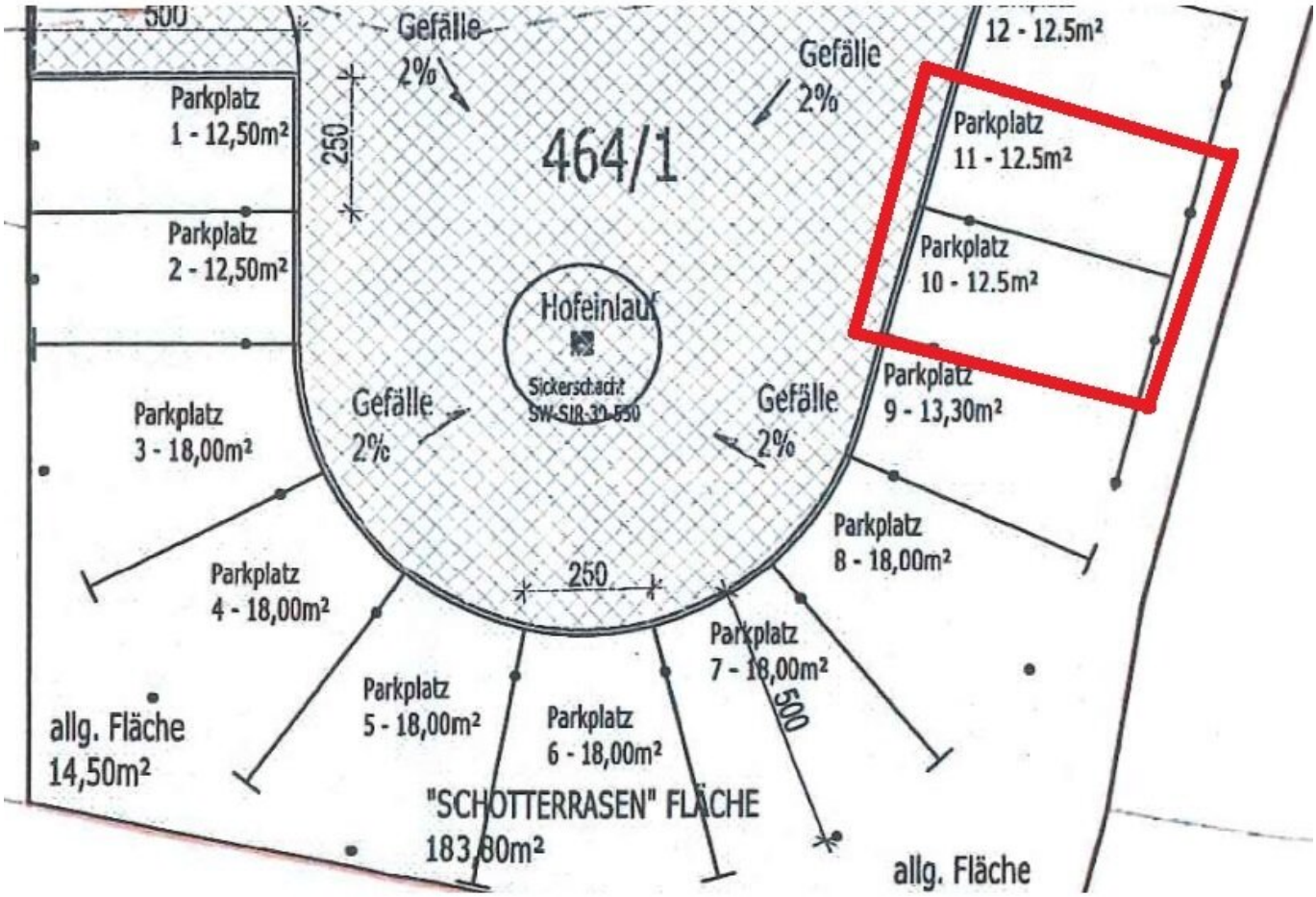

5

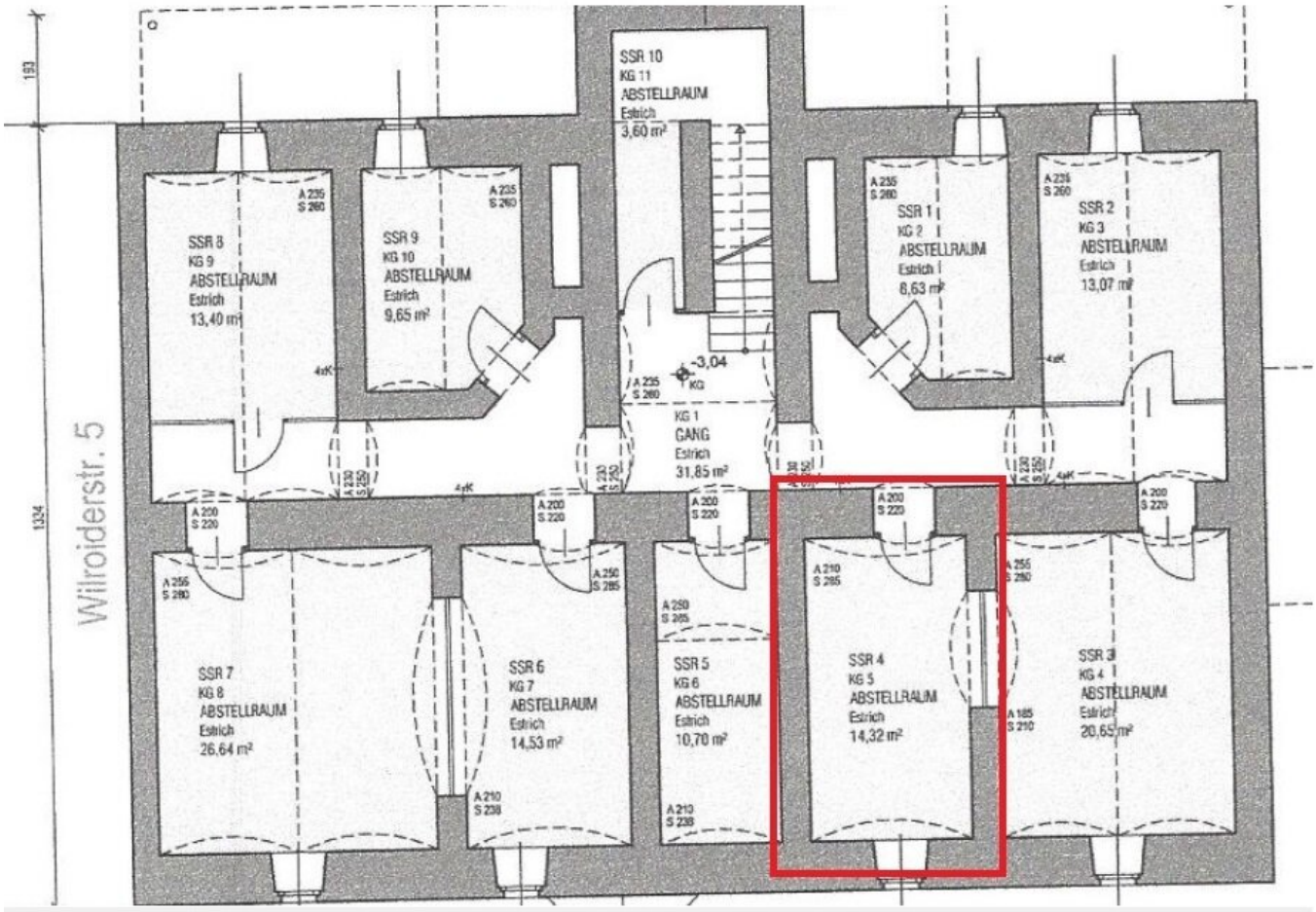
STOP

SAGENTUS
IMMOBILIEN GMBH



ANSICHT SÜD | M 1:100


500
Gefälle
2%
Gefälle
2%
12 - 12.5m²
Parkplatz
1 - 12,50m²
250
464/1
Parkplatz
11 - 12.5m²
Parkplatz
2 - 12,50m²
Parkplatz
10 - 12.5m²
Hofeinlauf
Sickerschacht
SW-SIR-30-550
Parkplatz
9 - 13,30m²
Parkplatz
3 - 18,00m²
Gefälle
2%
Gefälle
2%
Parkplatz
8 - 18,00m²
Parkplatz
4 - 18,00m²
250
Parkplatz
7 - 18,00m²
Parkplatz
5 - 18,00m²
Parkplatz
6 - 18,00m²
500
allg. Fläche
14,50m²
"SCHOTTERRASEN" FLÄCHE
183,80m²
allg. Fläche


193
1334
Wilroiderstr. 5
SSR 10
KG 11
ABSTELLRAUM
Estrich
3,60 m²
SSR 8
KG 9
ABSTELLRAUM
Estrich
13,40 m²
SSR 9
KG 10
ABSTELLRAUM
Estrich
9,65 m²
SSR 1
KG 2
ABSTELLRAUM
Estrich
6,63 m²
SSR 2
KG 3
ABSTELLRAUM
Estrich
13,07 m²
-3,04
KG
KG 1
GANG
Estrich
31,85 m²
SSR 7
KG 8
ABSTELLRAUM
Estrich
26,64 m²
SSR 6
KG 7
ABSTELLRAUM
Estrich
14,53 m²
SSR 5
KG 6
ABSTELLRAUM
Estrich
10,70 m²
SSR 4
KG 5
ABSTELLRAUM
Estrich
14,32 m²
SSR 3
KG 4
ABSTELLRAUM
Estrich
20,65 m²

SAGENTUS

IMMOBILIEN GMBH

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese perfekt eingeteilte 3-Zimmer-Wohnung Top 10 im Dachgeschoss eines stilvollen Stadthauses in der Willroiderstraße 7 in Villach. Beim gegenständlichen Angebot handelt es sich um eine ca. 2020 neu ausgebaute Wohnung. Von der Terrasse aus hat man einen phantastischen Blick auf die umliegende Bergwelt. Die Wohnung verfügt im Bereich der Küche über wunderschöne übergroße Raumhöhen.

Von der Wohnung bis zur wunderschönen Draupromenade sind es fußläufig ca. 2 Minuten. Auch der Hauptbahnhof kann zu Fuß in ca. 2 Minuten erreicht werden.

Das gesamte Wohnhaus wurde über die Jahre laufend saniert und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand.

Die Wohnung ist mittels schriftlichem indexierten Mietvertrag um aktuell EUR 1.174,44 / Monat befristet bis 31.7.2025 vermietet. **Ab 1.8.2025 kann die Wohnung vom neuen Eigentümer selbst bezogen werden.**

Die wichtigsten Fakten im Überblick:

- **4. Oberschoss mit Lift** (Dachgeschoss) (Schlüssellift)

- Einteilung: großer Wohn-Essbereich, 2 Schlafzimmer in Richtung Norden, Badezimmer mit Dusche, separates WC, Abstellraum

- Nutzfläche: ca. 90 m2

- Süd-Terrasse: ca. 15,26 m2

- Gas-Etagenheizung

- **Die Wohnung wurde ca. 2020/2021 ausgebaut**; Baujahr Wohnhaus ca. 1800

- Betriebskosten Wohnung (inkl. Rücklagen exkl. Heizkosten) ca. EUR 236,32 / Monat --> Die Heizkosten werden vom Mieter direkt an den Versorger bezahlt

- Die Wohnung ist um insgesamt EUR 1.174,44 / Monat befristet bis 31.07.2025 vermietet.

- optional: Kellerraum SSR4: 14,32 m2; Betriebskosten ca. EUR 19,- pro Monat

- Energieausweis: HWB 77 | fGEE, SK 1,30

- Kaufpreis Wohnung Top 10: EUR 331.000

- Optional: Kaufpreis Kellerraum SSR 4: EUR 3.900

- Optional: Kaufpreis Autoabstellplatz Nr. 10 im Freien: EUR 6.900

- Optional: Kaufpreis Autoabstellplatz Nr. 11 im Freien: EUR 6.900

Nebenkosten:

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Eintragungsgebühr: 1,1%

Vertragserrichtung

Maklerprovision: 3 % + 20% Ust.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir unserer Nachweispflicht nachkommen müssen und wir Anfragen nur unter Angabe der vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, Email) beantworten können.

Ihre Ansprechperson:

Stephanie Eisenkölbl, MSc.

SAGENTUS Immobilien

Tel: +43(0)678-1254029

eisenkoelbl@sagentus.at

www.sagentus.at

Dieses Angebot bieten wir Ihnen im Auftrag der Eigentümerseite unverbindlich und freibleibend an. **Allfällige** Änderungen, Irrtümer, **Satz- und Druckfehler** vorbehalten. Alle Angaben sind sorgfältig recherchiert und beruhen auf Angaben und Informationen Dritter. Hierfür wird keine Haftung übernommen. Bei diesem Angebot handelt es sich um ein unverbindliches Angebot. Wir weisen im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Angebot auf ein bestehendes wirtschaftliches und familiäres Naheverhältnis zwischen Abgeber und Vermittlungsunternehmen hin. *Das Vermittlungsunternehmen ist auch mit der Vermittlung von anderen Objekten des Abgebers beauftragt.*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Kontaktdaten:

SAGENTUS Immobilien

office@sagentus.at

www.sagentus.at

+++ ICH VERKAUFE ODER VERMIETE AUCH GERNE IHRE WOHNUNG, IHR HAUS ODER IHR GRUNDSTÜCK IN KÄRNTEN UND GANZ ÖSTERREICH +++

Falls Sie eine Wohnung, ein Haus oder ein Grundstück zu verkaufen oder zu vermieten haben, so würde ich Sie sehr gerne dabei unterstützen Ihre Immobilie optimal zu vermarkten.

Wir greifen bei unserer Immobilienvermarktung auf eine Datenbank mit hunderten vorgemerkten Kunden zurück und inserieren Ihr Objekt zudem in den wichtigsten einschlägigen Medien im Internet und in Printformat.

Unsere gut ausgebildeten Mitarbeiter garantieren dafür, dass Ihre Immobilie in kürzester Zeit und zum best möglichen Preis verkauft oder vermietet wird.

Sollten Sie eine Immobilie verkaufen oder vermieten möchten oder einfach nur eine unverbindliche Wertanalyse Ihres Objekts wünschen, so lade ich Sie herzlich dazu ein mit uns in Kontakt zu treten.

SAGENTUS Immobilien ist als staatlich konzessionierter Immobilienmakler Ihr zuverlässiger Partner im Bereich Immobilien in ganz Österreich. Als Full-Service-Agentur nehmen wir Ihnen wenn gewünscht sämtlichen Aufwand ab - von der Wohnungsaufnahme bis zur finalen Schlüsselübergabe an den neuen Wohnungseigentümer oder Mieter.

SAGENTUS Immobilien

office@sagentus.at

www.sagentus.at

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.