

## **Moderne Eleganz trifft Ruhelage – stilvolles Wohnen in Warmbad-Villach**



Kompagnon Immobilien Wohnzimmer

**Objektnummer: 5156/12029**

**Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9504 Villach
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	86,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,86
<b>Kaufpreis:</b>	365.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	340,81 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Elias Writze**

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









## Objektbeschreibung

Sie suchen eine hochwertige Wohnung in ruhiger Lage, mit hoher Lebensqualität und gleichzeitig guter Anbindung an die Stadt?

Dann lohnt sich ein Blick auf dieses besondere Angebot!

Diese stilvolle Wohnung vereint modernes Design, durchdachte Ausstattung und eine der begehrtesten Lagen im Raum Villach – ein echtes Rundum-Sorglos-Paket.

### Ihre Highlights auf einen Blick:

- **Exklusive Ausstattung:** Maßgefertigte Tischlerküche mit Markengeräten, hochwertiges Bad mit Premium-Armaturen, Fußbodenheizung, zentrale Raumbelüftung, Insektenschutz, Markisen u.v.m.
- **Gepflegte Wohnanlage (BJ 2019):** Zeitgemäßer Baustandard, ruhige Nachbarschaft, Lift im Haus
- **Erholung direkt vor der Tür:** Kurpark, Thermen, Waldspaziergänge, Radwege entlang der Gail – alles bequem erreichbar
- **Möbiliar:** Kann nach Absprache abgelöst werden
- **Komplettes Raumangebot:** Großzügiges Kellerabteil, absperrender Fahrradraum etc., Tiefgaragenplatz gegen Aufpreis ( + 15.000€ )
- **Flexibler Grundriss:** Aktuell als 2-Zimmer-Wohnung genutzt – mit geringem Aufwand wieder auf 3 Zimmer erweiterbar. Gerne stelle ich den Kontakt zu erfahrenen Handwerkspartnern her.

**Neugierig geworden?** Ich freue mich auf ein unverbindliches Erstgespräch.

? +43 676 472 75 75

**Elias Writze, Kompagnon Immobilien**

*Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers. Änderungen, Irrtümer und*

*Tippfehler 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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <5.000m

Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap