

## **Thermalwasser. Architektur. Ihr neues Zuhause**



**Objektnummer: 7335/220**

**Eine Immobilie von MGN Investment Group GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>        | Wohnung              |
| <b>Land:</b>       | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>    | 9500 Villach         |
| <b>Baujahr:</b>    | 2027                 |
| <b>Zustand:</b>    | Erstbezug            |
| <b>Alter:</b>      | Neubau               |
| <b>Wohnfläche:</b> | 74,60 m <sup>2</sup> |
| <b>Nutzfläche:</b> | 74,60 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>     | 3                    |
| <b>Bäder:</b>      | 1                    |
| <b>WC:</b>         | 2                    |
| <b>Terrassen:</b>  | 1                    |
| <b>Keller:</b>     | 3,33 m <sup>2</sup>  |
| <b>Kaufpreis:</b>  | 508.000,00 €         |

## Ihr Ansprechpartner

### Christof Udier

MGN Investment Group GmbH  
Ringmauergasse 3  
9500 Villach

T +43 676 84 88 06 255  
H +43 676 84 88 06 255

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



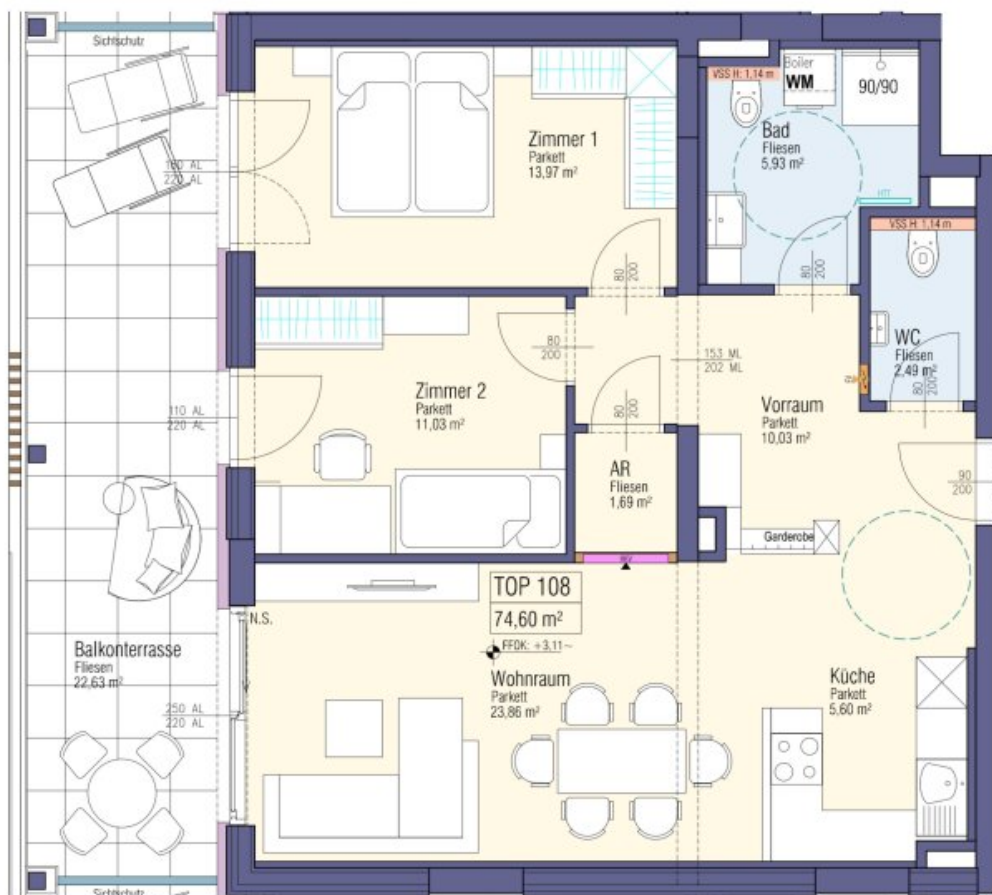












Heizkreisverteiler  
 Elektro-Wohnungsverteiler  
 N.S. --> niedrige Schwelle  
 HTT ... Heizkörper

0 m 5 m



## "Parks Warmbad Villach"

Top 108

74,60 m²

2025.11.17

Balkonterrasse: 22,63 m²  
Kellerabteil 56: 3,33 m²

### 1. OBERGESCHOSS

Errichter / Bauträger:

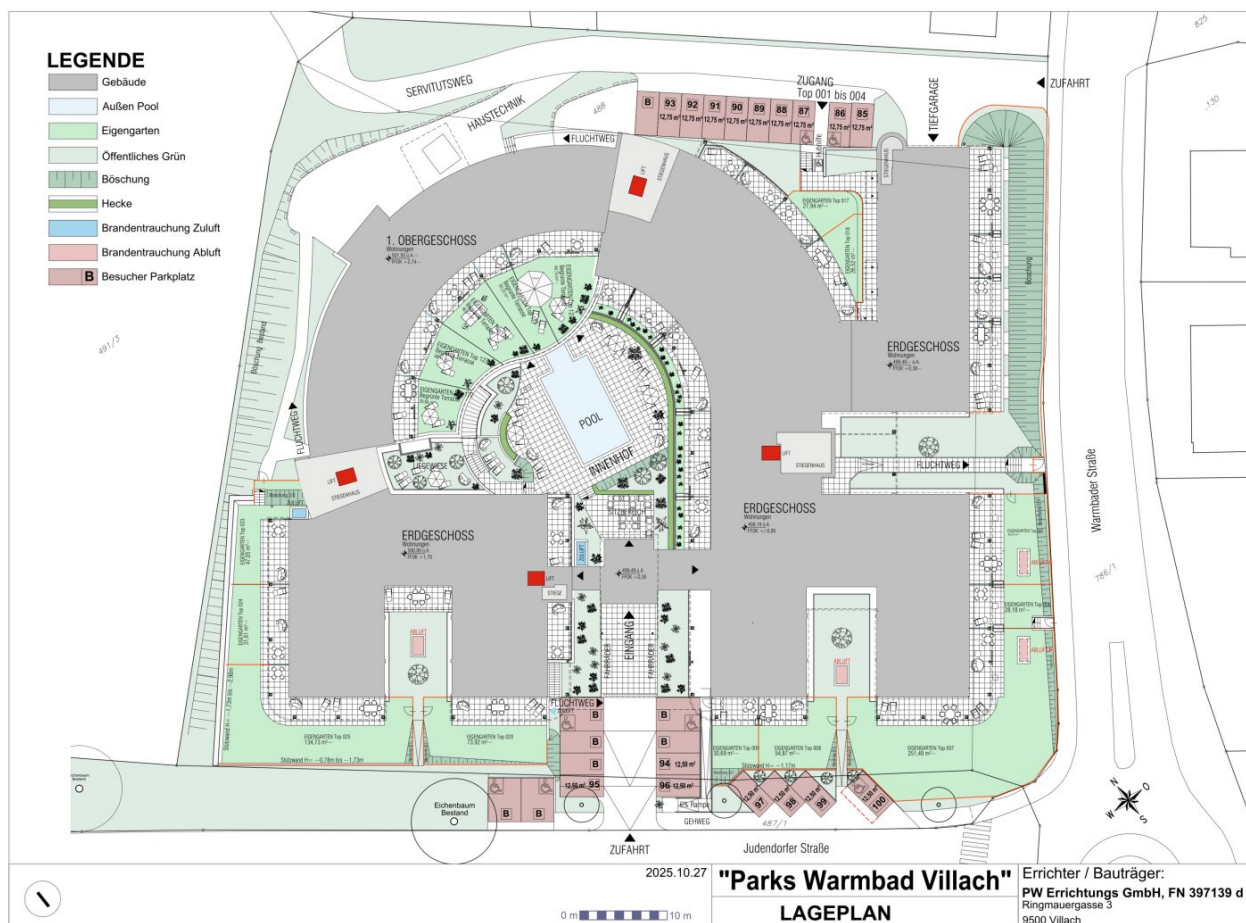
**PW Errichtungs GmbH, FN 397139 d**  
Ringmauergasse 3  
9500 Villach

Bitte beachten: Die Vorliegenden Informationen dienen der Projektvermarktung. Die dargestellten Einbauten sind Möblierungsvorschläge und nicht Bestandteil des Kaufanbotes. Die Ausführung erfolgt gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen, insbesondere aufgrund von statischen und baurechtlichen Auflagen, oder aufgrund erforderlicher Installationsschächte, vorbehalten! Alle Maßangaben entsprechen den Rohbaumaßen, Maß- und Flächentoleranz +/- 5 cm. Dieser Plan ist zur Erstellung von Einbauplänen nicht geeignet (Naturmaße nehmen)!



# LEGENDE

- Gebäude
- Außen Pool
- Eigengarten
- Öffentliches Grün
- Böschung
- Hecke
- Brandentrauchung Zuluft
- Brandentrauchung Abluft
- B Besucher Parkplatz





## Objektbeschreibung

### Wohnen mit Mehrwert - für Eigennutzer und Kapitalanleger

Willkommen in Ihrer neuen Wohlfühloase mit modernen Eigentumswohnungen und einem Indoor und Outdoor Pool mit Thermalwasser verbindet dieses Projekt höchste Wohnqualität mit attraktivem Investmentpotential.

- Eigennutzer genießen exklusiven Wohnkomfort, durchdachte Grundrisse und die besondere Energie des Thermalwassers
- Kapitalanleger profitieren von einem Standort mit Seltenheitswert und langfristigem Wertsteigerungspotential
- 30 - 118 m<sup>2</sup>
- 1 - 4 Zimmer

### Architektur & Ausstattung

Die Wohnungen überzeugen durch offene Grundrisse, großzügige Fensterflächen und hochwertige Materialien. Terrassen, Balkone oder private Gärten schaffen direkten Zugang ins Grüne.

Exklusive Highlights für Bewohner:

- Indoor- & Outdoor-Pool mit Thermalwasser - einzigartig in Kärnten
- Eigener Fitnessraum & Sauna im Haus
- E-Ladestation für Bewohner und Gäste

Ein Konzept, das Wellness, Mobilität und Nachhaltigkeit perfekt verbindet.

#### Investmentvorteile

Für Anleger bietet der Bauträger eine 3 Jährige Mietgarantie ab Kücheneinbau:

- 17,50 € Nettomietzins pro m2
- Planungssicherheit ohne organisatorischen Mehraufwand
- Anlegern zahlen 90% des Kaufpreises zzgl. USt.

Damit wird Ihre Investition planbar, solide und renditestark

### **Lebensqualität mit Zukunft**

Warmbad-Villach zählt zu den begehrtesten Wohnorten Kärntens. Die Kombination aus Natur, Thermalquelle und perfekter Infrastruktur macht dieses Projekt zu einer Adresse mit Zukunft - sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren

Jetzt ist der richtige Zeitpunkt, Ihre Traumwohnung zu sichern - ob für sich selbst oder als wertbeständige Anlage.

Wir freuen uns von Ihnen zu hören.

Ihr Christof Udier

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

#### **Infrastruktur / Entfernungen**



**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <5.000m

Höhere Schule <5.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap