

**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.







(c) ZOOM VP.AT



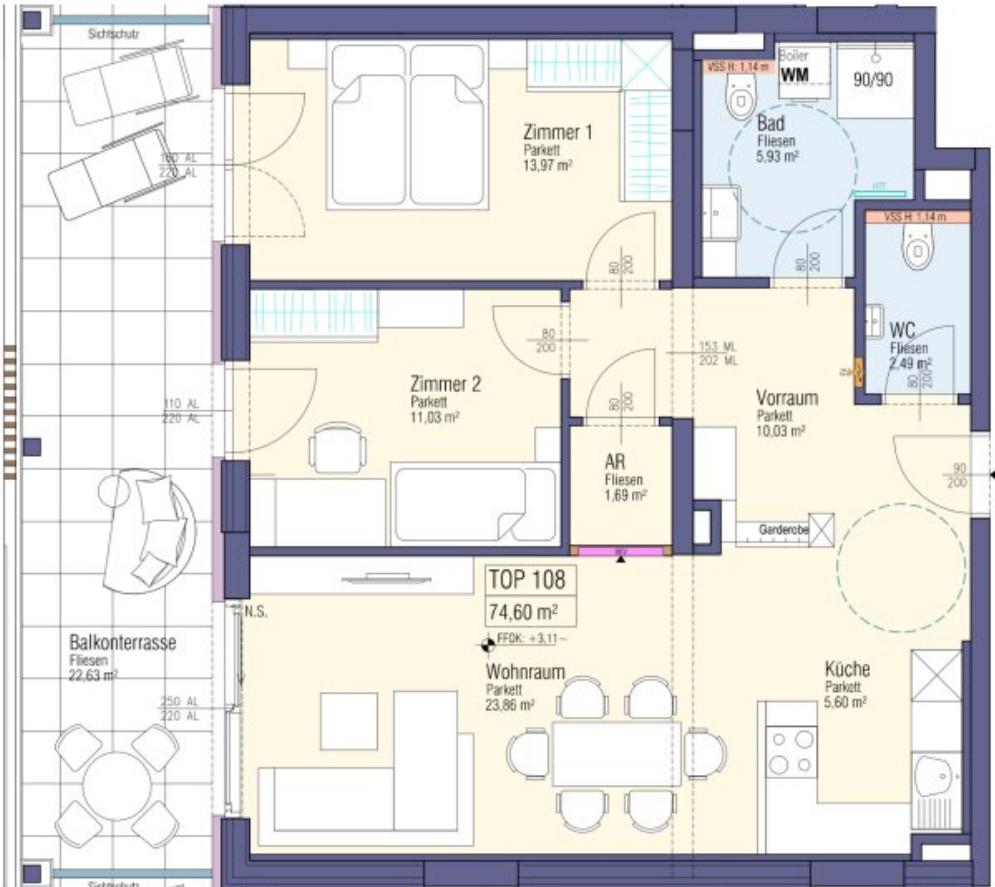
(c) ZOOM VP.AT



(c) ZOOM VP.AT



(c) ZOOM VP.AT



**TOP 108**  
74,60 m<sup>2</sup>  
FFOK: +/- 3,11 m<sup>2</sup>

**Wohnraum**  
Parkett  
23,86 m<sup>2</sup>

**AR**  
Fliesen  
1,69 m<sup>2</sup>

**Zimmer 1**  
Parkett  
13,97 m<sup>2</sup>

**Zimmer 2**  
Parkett  
11,03 m<sup>2</sup>

**Küche**  
Parkett  
5,60 m<sup>2</sup>

**Vorr Raum**  
Parkett  
10,03 m<sup>2</sup>

**Bad**  
Fliesen  
5,93 m<sup>2</sup>

**WC**  
Fliesen  
2,49 m<sup>2</sup>

**Boiler**  
**WM**

**Balkonterrasse**  
Fliesen  
22,63 m<sup>2</sup>

**Sichtschutz**

**N.S.** --> niedrige Schwelle

**HKV** ... Heizkreisverteiler  
... Elektro-Wohnungswertsteller  
HTT ... Heizkörper

0 m 5 m

**"Parks Warmbad Villach"**

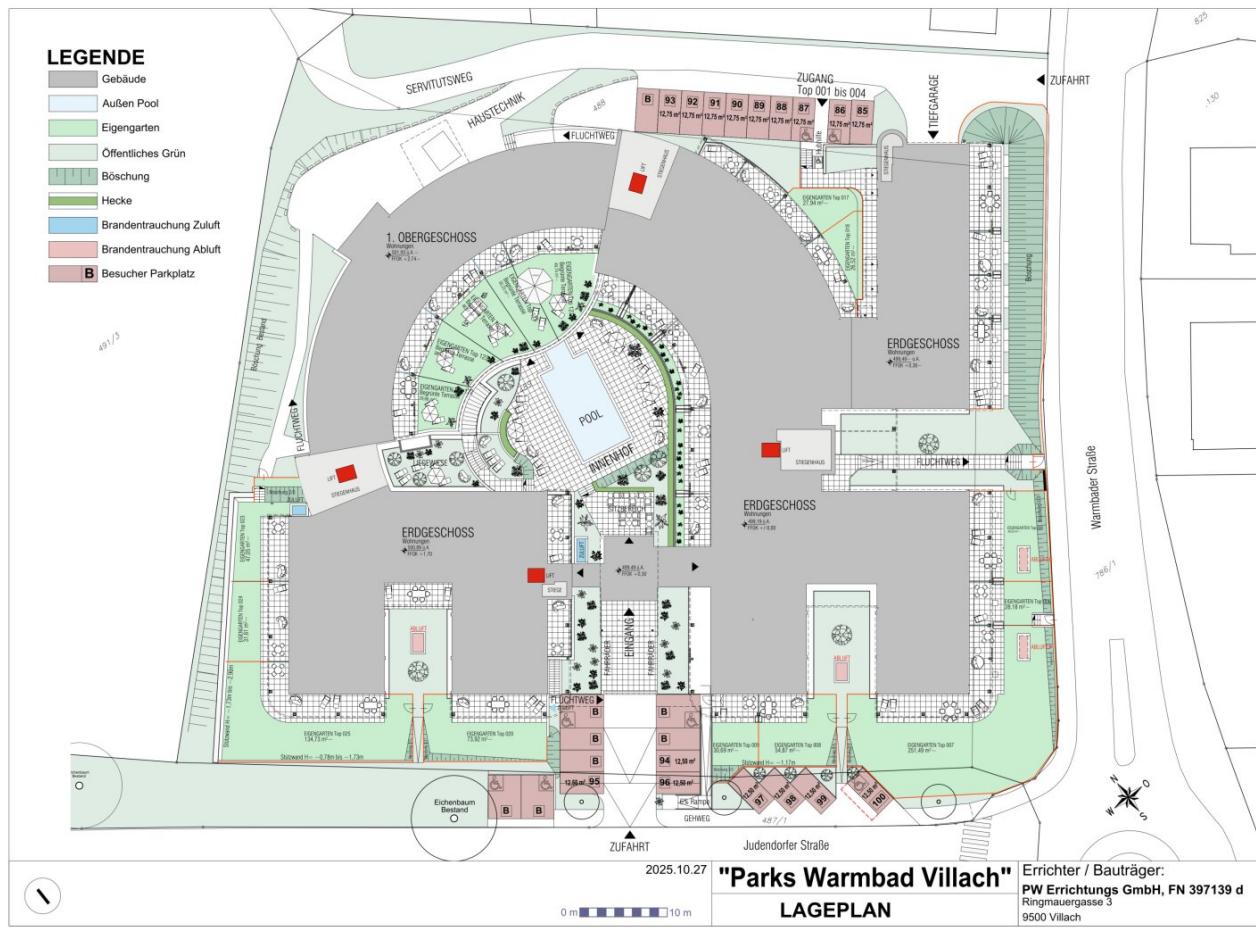
**Top 108** 74,60 m<sup>2</sup> 2025.11.17

Balkonterrasse: 22,63 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil 56: 3,33 m<sup>2</sup>

**1. OBERGESCHOSS**

Errichter / Bauräger:  
**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!).



## Objektbeschreibung

### Wohnen mit Mehrwert - für Eigennutzer und Kapitalanleger

Willkommen in Ihrer neuen Wohlfühlloase 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 m<sup>2</sup>
- 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