

WAGEN SIE DEN SPRUNG - FÜNF SEEN WOHNUNG MIT BALKON

LEBEN.GENIESSEN.WOHNEN
Wagen Sie den Sprung

A photograph of three children jumping into a lake. A girl in a pink bikini is on the left, a boy in blue shorts is in the middle, and a girl in a striped swimsuit is on the right. They are all in mid-air, creating splashes in the water. The background shows a dense forest of evergreen trees under a clear sky.

Top-Objekt

Villach-Landskron

Objektnummer: 39055

Eine Immobilie von Traumimmobilien.at - Engl Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9523 Villach
Baujahr:	1968
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,31 m ²
Zimmer:	3
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Keller:	3,90 m ²
Heizwärmebedarf:	C 63,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,10
Kaufpreis:	235.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Florian Rindler

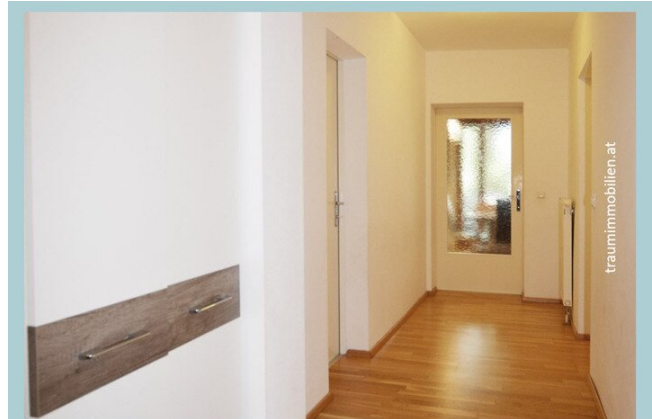
Traumimmobilien.at - Engl Immobilien GmbH
Südbahnweg 47
9201 Krumpendorf

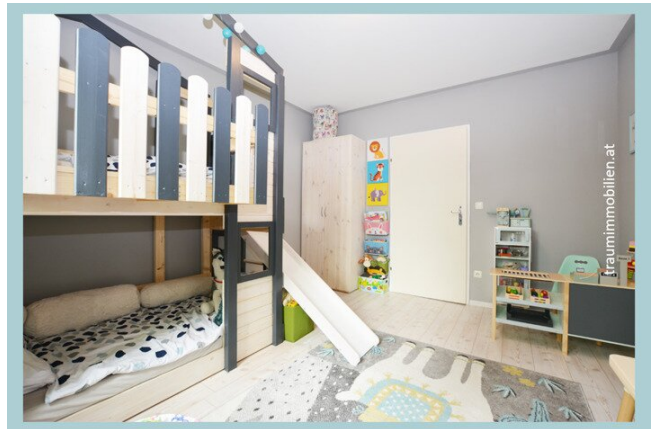
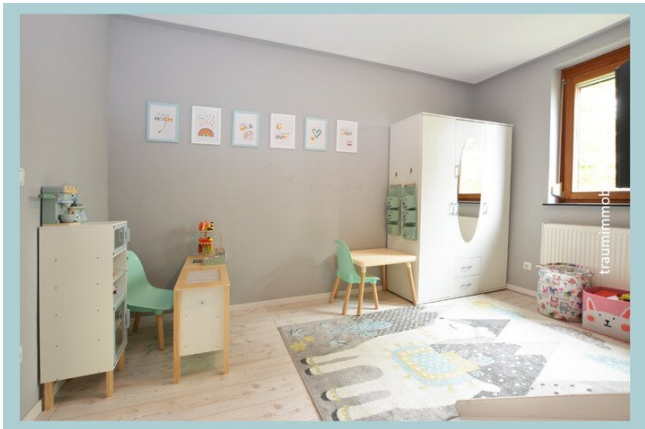
T +43 (664) 46-19-892
H +43 (664) 46-19-892

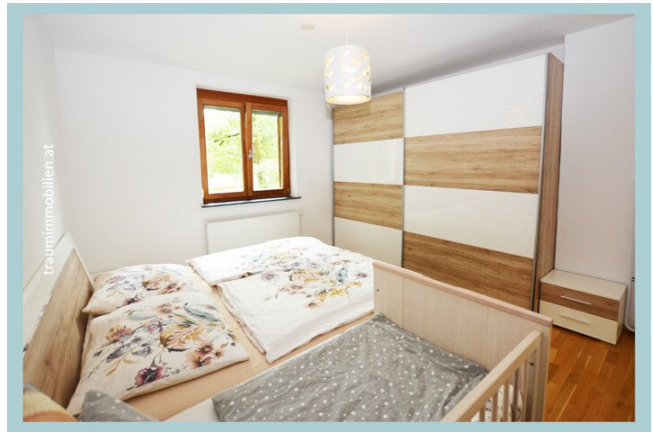
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

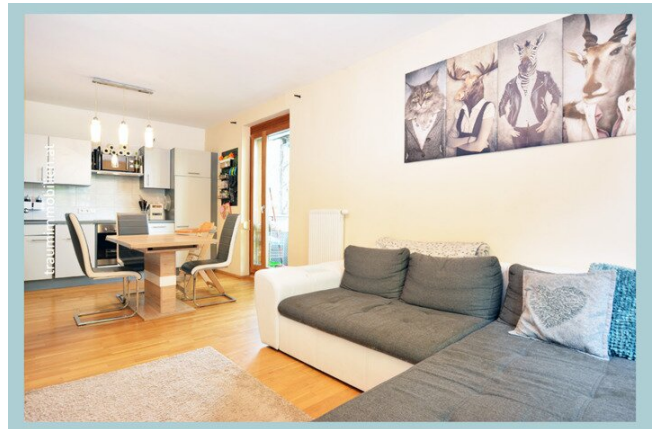


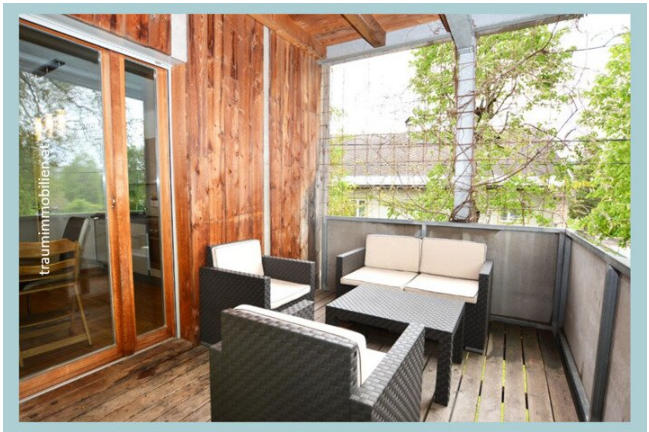
traumimmobilien.at

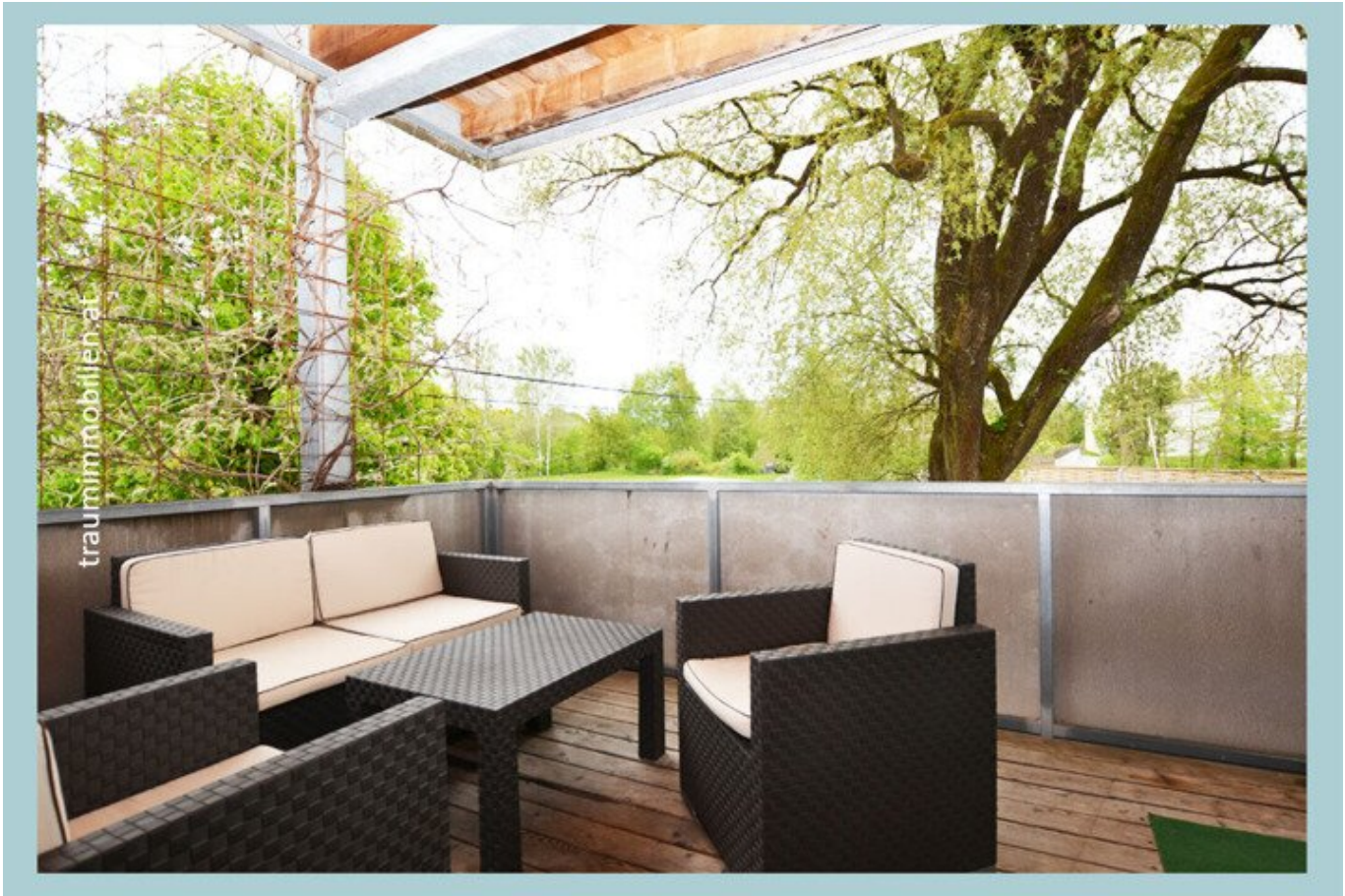














**In direkter
Umgebung:**

- Magdalensee
- Grünsee
- Fleetsee
- Ziegelteich
- Silberner See

Ihr persönlicher Ansprechpartner
Wohnträume werden Wirklichkeit



Florian Rindler

Immobilienberater

Tel: 0664/46-19-892

Mail: florian.rindler
@traumimmobilien.at

Immobilienbewertung **vom Experten**

Kostenlose
Bewertung

Lassen Sie Ihre Immobilie
vor dem Verkauf kostenlos bewerten.
Kompetent & unverbindlich.

Hr. Rindler – 0664/46-19-892

Objektbeschreibung

WAGEN SIE DEN SPRUNG - FÜNF SEEN WOHNUNG MIT BALKON

Sie wollen in der Stadt wohnen und doch im Grünen leben? Hier haben Sie eine Wohnung mit 5 Seen in der direkten Umgeben. Hier haben Sie genug Platz zum Durchatmen für sich selber und Ihre Lieben. Das Haus hat 2 Stockwerke. Die Wohnung liegt im Obergeschoss und hat einen großen Balkon. Senden Sie mir Ihre Kontaktdaten zu. Ich freue mich darauf, Ihnen diese Wohnung persönlichen zu zeigen.

LAGE

Die Wohnung liegt am östlichen Stadtrand von Villach, in der Nähe von den Seen:

- Magdalensee
- Grünsee
- Fleetsee
- Ziegelteich
- Silberner See

HIGHLIGHTS

- + **Lage:** in der Stadt und doch am Land
- + **Wasser:** gleich in der Nähe gibt es 5 Seen
- + **Balkon:** mit viel Platz und Blick ins Grüne
- + **Viel Licht:** die Wohnung ist sehr hell und freundlich.
- + **Raumaufteilung:** gute Raumaufteilung mit viel Platz für eine Familie
- + **Möblierung:** Küche im Kaufpreis inkludiert
- + **Parken:** 2 KFZ-Stellplätze (hintereinander)

- + **Shopping:** Spar, Billa - zirka 5 Minuten mit dem Auto
- + **Stadtzentrum:** in 7 Minuten sind Sie in der Villacher Altstadt

ECKDATEN

- * **Wohnnutzfläche:** 70,31 m²
- * **Balkon:** 9,16 m²
- * **Abstellraum:** 3,90 m²
- * **Zimmer:** 3
- * **Raumaufteilung:** Vorraum, WC, Abstellraum, Bad, 2 Schlafzimmer, Wohnküche, Balkon
- * **Badezimmer:** mit Badewanne
- * **Möblierung:** Küche
- * **Gebäude:** das Haus hat 3 Stockwerke. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss
- * **Lift:** keiner
- * **Heizungsart:** Gastherme
- * **Zustand Wohnung:** gepflegt
- * **Bisherige Nutzung:** langfristige Vermietung
- * **Parken:** KFZ-Stellplatz (25 m² für 2 KFZ hintereinander geparkt)
- * **Baujahr Gebäude:** 1968 (Sanierung 2005)
- * **Beziehbar:** ab 1.8.2026
- * **Besichtigung:** ab sofort

KOSTEN

* **Kaufpreis Wohnung:** € 235.000,-

* **Kaufpreis KFZ-Stellplätze:** € 10.000,-

MONATLICHE KOSTEN WOHNUNG

* **Betriebskosten:** € 226,33 (€ 3,21 pro m² Wohnnutzfläche)

* **Reparaturrücklage:** € 96,26 (€ 1,36 pro m² Wohnnutzfläche)

* **Heizungskosten/Warmwasser:** je nach Verbrauch

MONATLICHE KOSTEN KFZ-STELLPLATZ

* **Betriebskosten KFZ-Stellplätze:** € 30,46

* **Reparaturrücklage KFZ-Stellplätze:** € 11,87

KAUFNEBENKOSTEN

- **Grunderwerbsteuer:** 3,5% vom Kaufpreis

- **Eintragungsgebühr:** 1,1% vom Kaufpreis

- **Vertragserrichtungskosten (inkl. Treuhandabwicklung):** maximal 2% vom Kaufpreis inklusive 20% USt., zuzüglich Barauslagen

- **Servicefee:** 3,6% vom Kaufpreis inklusive 20% USt.

SENDEN SIE MIR IHRE KONTAKTDATEN UND VEREINBAREN SIE EINEN VERLIEBUNGSTERMIN

Herr Florian Rindler, Immobilienberater, Traumimmobilien.at - Engl Immobilien GmbH, 9201 Krumpendorf, Südbahnweg 47, Tel: [0043 \(664\) 46-19-892](tel:00436644619892), Mail: florian.rindler@traumimmobilien.at.