

## **Neuwertige Gartenwohnung in Villach / Völkendorf**



**Objektnummer: 8086/444**

**Eine Immobilie von DAHEIM D.A. Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9500 Villach
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	54,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	94,13 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	11,36 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	151,00 €
<b>Heizkosten:</b>	80,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	96,45 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marco Ressmann**







**HAUS B**

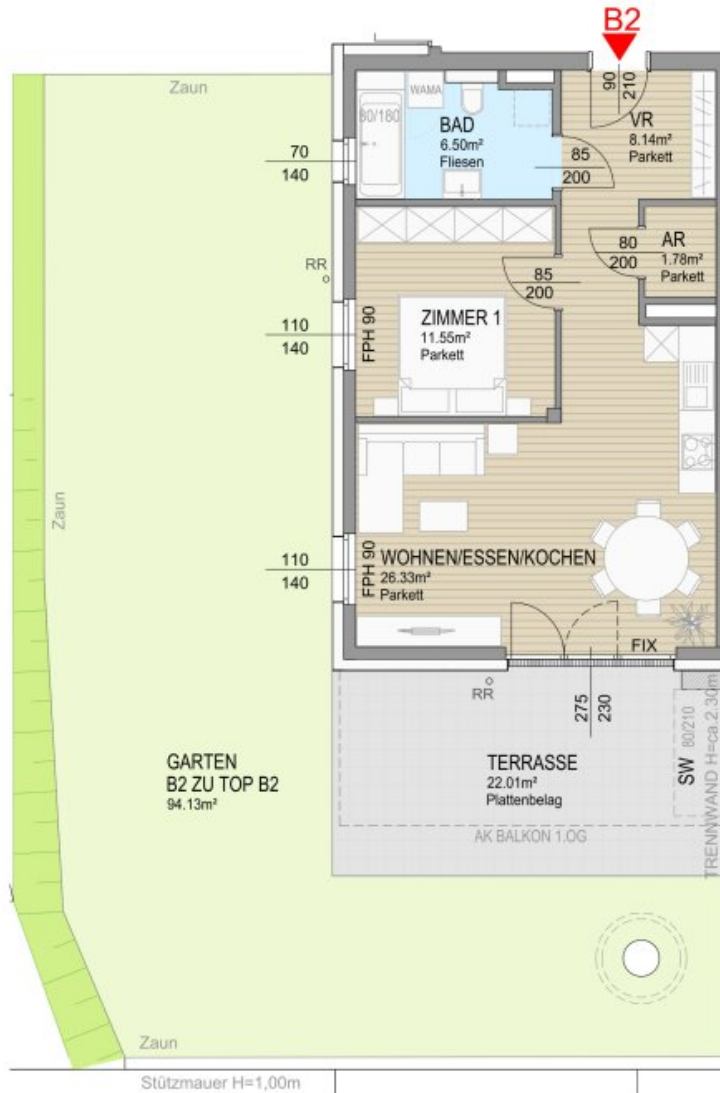
GRUNDRISS

**ERDGESCHOSS  
TOP B2**

Wohnen ca.	54.30 m <sup>2</sup>
Terrasse ca.	22.01 m <sup>2</sup>
Eigengarten ca.	94.13 m <sup>2</sup>

SW

SW = Sonderwunsch Box



24. Februar 2021  
M 1:100



Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbau-Möbeln nicht geeignet. Statische, konstruktive, haustechnische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Ausgestaltung und Positionierung der Terrassenbrüstungen sowie Geländer werden im Zuge des Fassadenkonzeptes des Architekten festgelegt. Änderungen vorbehalten! Der Ausbau erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung, Maß- und Wohnnutzflächenoleranz +/- 3%. \*Böschungskanten, -längen und -winkel können durch die örtliche Gegebenheiten im Zuge der Bauführung noch abweichen\*.

© Dieses Dokument ist urheberrechtlich geschützt und geistiges Eigentum von Katzianka Architektur ZT GmbH

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine hochwertig ausgestattete, barrierefreie Erdgeschosswohnung in ruhiger Lage in Villach.

Die im Jahr 2021 errichtete Immobilie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie moderne Technik und bietet eine Wohnfläche von ca. 54,30 m<sup>2</sup>. Besonders hervorzuheben ist der großzügige Außenbereich: Ein eigener Garten mit ca. 94,13 m<sup>2</sup> sowie eine einladende Terrasse mit ca. 22,01 m<sup>2</sup> bieten viel Platz zur Erholung und zum Entspannen im Freien.

Die Wohnung ist vollständig ausgestattet und verfügt über ein helles Badezimmer mit Fenster. Für angenehmen Wohnkomfort sorgt eine moderne Luftwärmepumpe in Kombination mit einer Fußbodenheizung.

Die Immobilie ist rollstuhlgerecht gestaltet und somit barrierefrei zugänglich. Zusätzliche Sicherheit bietet eine installierte Sicherheitskamera im Eingangsbereich.

Zur Wohnung gehören außerdem ein Kellerabteil mit ca. 11,36 m<sup>2</sup> sowie ein Tiefgaragenstellplatz mit ca. 13,88 m<sup>2</sup>, der komfortables und sicheres Parken ermöglicht.

### Ausstattung im Überblick:

- Wohnfläche: ca. 54,30 m<sup>2</sup>
- Gartenfläche: ca. 94,13 m<sup>2</sup>
- Terrassenfläche: ca. 22,01 m<sup>2</sup>
- Kellerfläche: ca. 11,36 m<sup>2</sup>
- Garagenfläche: ca. 13,88 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 2021

- Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Badezimmer mit Fenster
- Voll ausgestattete Wohnung
- Rollstuhlgerecht / barrierefrei
- Sicherheitskamera im Eingangsbereich
- Tiefgarage inkl. E-Auto-Anschluss
- **Belüftungsanlage im Keller** für optimales Raumklima
- **Deckenkühlung mit kaltem Wasser** – mechanisch regelbar für angenehme Temperaturen im Sommer

Aufgrund der hochwertigen Einrichtung und Ausstattung der Wohnung sowie des Tiefgaragenstellplatzes wird eine separate Ablöse in Höhe von ca. € 30.000,- vereinbart.

**Nutzen Sie Ihre Gelegenheit und vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter +436642338861 Marco Rössmann DAHEIM D.A. Immobilien GmbH.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap