



IMMOBILIEN  
CONSULTING

GESELLSCHAFT M.B.H.

**Kanzlei Villach**

Italiener Straße 40/1/2, 9500 Villach

Tel. +43 4242 / 57 854

Fax. +43 4242 / 55 233

flechl@immobilien-consulting.at

**Mobil: +43 660 / 57 854 00**

**Kanzlei Bad Kleinkirchheim**

Dorfstraße 68, 9546 Kleinkirchheim

Tel. +43 4242 / 57 854

Fax. +43 4242 / 55 233

flechl.austria@immobilien-consulting.at

**Mobil: +43 650 / 30 800 46**

UID-Nr.: ATU 392 310 05, Bezirksgericht Villach, FN 112818 i

**Bank für Kärnten und Steiermark**

BIC: BFK KAT 2K IBAN: AT 881 700 000 153 181 500

## ANLEGERWOHNUNG!

# VERMIETETE NEUWERTIGE 2-ZIMMER-EIGENTUMSWOHNUNG MIT TERRASSE UND KLEINEM GARTEN IN ST. MARTIN

\*\*\*

**VILLACH / ST. MARTIN / KÄRNTEN / ÖSTERREICH**



**ETW-VS-31**

**Im Falle des Ankaufes entstehen dem Käufer folgende Nebenkosten, die vom Kaufpreis berechnet werden:**

3.5 % Grunderwerbssteuer, 1.1 % Grundbucheintragung, 3.0 % zzgl. 20 % MwSt. Vermittlungsprovision,  
Vertragskosten lt. Anwalts- oder Notariatstarif

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind, also für Käufer/Mieter und Verkäufer/Vermieter tätig sind.

<b>BESCHREIBUNG</b>	<p>Diese reizende 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Terrassenloggia befindet sich in einer neuen, modernen Wohnanlage in absolut ruhiger Stadtlage in Villach-St. Martin. Die Wohnung wurde mit qualitativ hochwertigen Materialien ausgeführt und gewährleistet der ausgesprochen praktische Grundriss eine optimale Raumnutzung.</p> <p>Vom Open-Space-Wohn-Essbereich gelangt man auf die große Terrassenloggia mit Wasseranschluss. Der kleine, private Grünbereich wurde begrünt und mit Sträuchern bepflanzt.</p> <p>Ein Tiefgaragenstellplatz rundet dieses Angebot ab. Es sind ausreichend Freistell-Parkplätze im Innenhofbereich vorhanden.</p>
<b>LAGE</b>	<p>St. Martin - Villach Stadt</p> <p>Am Ende einer Sackgasse in Hochplateaulage, sonnig, ruhig, zentrumsnahe. In extrem verkehrsrühiger Lage, ideal für Menschen, die Ruhe suchen und dennoch nicht auf infrastrukturelle Bequemlichkeiten verzichten wollen.</p> <p>Nahversorger, Apotheke, Bäckerei, Bushaltestelle sind in wenigen Gehminuten zu erreichen. Mit dem PKW braucht man lediglich 3 Autominuten ins Zentrum. Schulen, Kindergärten sind ebenfalls zu Fuß erreichbar. Mit dem Fahrrad erreicht man über den schönen Drauradweg das Stadtzentrum in ebenfalls nur wenigen Minuten. Von St. Martin ist es nicht weit nach Warmbad, zum Kur- und Thermenzentrum, der Drivingrange, den Tennisplätzen, etc.</p>
<b>WOHNNUTZFLÄCHE</b>	ca. 58 m <sup>2</sup>
<b>TERRASSENLOGGIA</b>	ca. 11 m <sup>2</sup>
<b>GARTENANTEIL</b>	ca. 20 m <sup>2</sup>
<b>ZIMMER</b>	2
<b>ABSTELLRAUM</b>	1 Kellerraum Nr. 3 mit 3,68 m <sup>2</sup>

**Im Falle des Ankaufes entstehen dem Käufer folgende Nebenkosten, die vom Kaufpreis berechnet werden:**

3.5 % Grunderwerbssteuer, 1.1 % Grundbucheintragung, 3.0 % zzgl. 20 % MwSt. Vermittlungsprovision,  
Vertragskosten lt. Anwalts- oder Notariatstarif

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind, also für Käufer/Mieter und Verkäufer/Vermieter tätig sind.

<b>STOCKWERK</b>	Erdgeschoss
<b>BAUJAHR</b>	2016
<b>HEIZUNG</b>	Fernwärme, Fußbodenheizung
<b>PKW</b>	1 Tiefgaragenplatz
<b>LIFT</b>	Ja, von der Tiefgarage gelangt man direkt in das Geschoss, wo sich die gegenständliche Wohnung befindet.
<b>SONSTIGES</b>	Die Wohnung ist derzeit vermietet. Es besteht ein aufrechtes Bestandsverhältnis bis zum 31.03.2020
<b>ENERGIEAUSWEIS</b>	HWB 39,77 kWh/m <sup>2</sup> a
<b>MIETEINNAHME</b>	monatlicher Bruttomietzins € 569,00
<b>BETRIEBS- UND HEIZKOSTEN- AKONTIERUNG</b>	€ 181,07 / Monat inkl. € 18,00 Reparaturrücklagen (die Reparaturrücklagen werden dem Mieter nicht weiterverrechnet)
<b>RENDITE</b>	3,3 %
<b>KAUFPREIS</b>	€ 173.000,00 zzgl. Tiefgaragenstellplatz € 15.000,00

**Im Falle des Ankaufes entstehen dem Käufer folgende Nebenkosten, die vom Kaufpreis berechnet werden:**

3.5 % Grunderwerbssteuer, 1.1 % Grundbucheintragung, 3.0 % zzgl. 20 % MwSt. Vermittlungsprovision,  
Vertragskosten lt. Anwalts- oder Notariatstarif

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind, also für Käufer/Mieter und Verkäufer/Vermieter tätig sind.



**Im Falle des Ankaufes entstehen dem Käufer folgende Nebenkosten, die vom Kaufpreis berechnet werden:**  
3.5 % Grunderwerbssteuer, 1.1 % Grundbucheintragung, 3.0 % zzgl. 20 % MwSt. Vermittlungsprovision,  
Vertragskosten lt. Anwalts- oder Notariatstarif

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind, also für Käufer/Mieter und Verkäufer/Vermieter tätig sind.



**Im Falle des Ankaufes entstehen dem Käufer folgende Nebenkosten, die vom Kaufpreis berechnet werden:**  
3.5 % Grunderwerbssteuer, 1.1 % Grundbucheintragung, 3.0 % zzgl. 20 % MwSt. Vermittlungsprovision,  
Vertragskosten lt. Anwalts- oder Notariatstarif

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind, also für Käufer/Mieter und Verkäufer/Vermieter tätig sind.