



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 91, 9546 Bad Kleinkirchheim  
Tel. +43 4242 / 57 854  
Fax. +43 4242 / 55 233  
flechl@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

# MODERNES UND GEDIEGEN AUSGESTATTETES NIEDRIGENERGIE-REIHENHAUS MIT DOPPELCARPORT IN RUHIGER SONNEN- AUSSICHTSLAGE

\*\*\*

**VILLACH STADT / OBERE FELLACH / KÄRNTEN / ÖSTERREICH**



H-VS-300

## BESCHREIBUNG

Hier bieten wir Ihnen ein schönes, in ökologischer Massivbauweise errichtetes, komplett unterkellertes Niedrigenergiehaus mit großer Terrasse, Garten und Doppelcarport an, das im Jahr 2008/9 errichtet wurde und Teil einer Reihenanlage ist.

**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, also für Käufer/Mieter und Verkäufer/Vermieter tätig sind.

Die Anlage setzt sich aus einer nördlichen und einer südlich gelegenen Häuserreihe mit jeweils vier Einheiten, also insgesamt 8 Reihenhäusern, zusammen.

Die sonnenexponierte Liegenschaft an der Oberen Fellach ist ruhig, ländlich und gleichzeitig stadtnah. Der großzügige und offene Grundriss mit großen Fenster- und Türglasflächen bietet nicht nur eine optimale Tageslichtdurchflutung der Innenräume, sondern auch einen wunderbaren Blick auf den Mittagkogel. Die gediegene Innenraumausstattung mit naturbelassenem Eichenholzboden und exklusiven CELENIO-Holzfliesen, sowie die überaus elegante und geschmackvolle Küchen- und Badezimmerausstattung bieten neben vielen anderen technischen Attributen eine moderne Wohnqualität auf hohem Niveau.

## LAGE

### Villach Stadt – Obere Fellach

Ruhig, ländlich und doch stadtnahe, sonnig, Villenwohnviertel, herrliche Aussichtslage!

Exklusive und familienfreundliche Villen-Sackgassenlage am ruhigen Sonnehochplateau „Obere Fellach“, nur wenige Autominuten vom Villacher Stadtkern und vom Einkaufszentrum VEZ entfernt. Die Bushaltestelle ist zu Fuß bequem erreichbar.

Die Volksschule 9 Fellach sowie der Kindergarten und Hort Fellach sind in 6 Autominuten erreichbar.

Fellach ist ein Stadtteil im Nordwesten von Villach in Kärnten, Österreich, der sich zwischen dem westlichen Ufer der Drau und den westlich anschließenden Höhenzügen mit dem Berg Dobratsch als höchster Erhebung der Region, befindet. Fellach setzt sich aus diversen Unterzentren und eingemeindeten Dörfern zusammen. Dazu zählen Obere Fellach, Untere Fellach, Neufellach, St. Georgen, Pogöriach, Goritschach, Möltschach, St. Martin und Judendorf.

Nur einen Steinwurf von der Liegenschaft entfernt liegt der „Teufelsgraben“ mit eigener Kneippwiese und das Natur- und Wandergebiet „Heiligengeist“ am Fuße des Dobratsch. An Heiligengeist vorbei führt die Straße Richtung dem Kur- und Thermalort Bad Bleiberg mit dem Salzheilstollen.

Mit diesem Domizil schaffen Sie sich die ideale Kombination zwischen Work-Life-Balance, bietet es doch durch die Nähe zur Villacher Stadt, viele Sport- und Freizeitmöglichkeiten.

## GRUNDSTÜCKSGRÖßE

418 m<sup>2</sup>

## BAUJAHR

um 2008/9

## NUTZFLÄCHE

gesamt ca. 113 m<sup>2</sup> zzgl. Kellergeschoss ca. 45 m<sup>2</sup>  
 (ausgebaut, beheizt und teilbewohnbar)

### 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

<b>TERRASSEN</b>	1
<b>GARTEN</b>	2
<b>ZIMMER</b>	4
<b>RAUMAUFTEILUNG</b>	<p><u>Erdgeschoss:</u> Windfang mit Garderobe, Toilette mit Handwaschbecken, offener Wohn-Ess-Küchenbereich mit wunderschöner Küchenausstattung und Kochinsel, von der Küche gelangt man in den kleinen, gepflasterten Garten- bzw. Hofbereich mit Sitzgelegenheit, Brunnen und Hochbeet; vom Wohn-Essbereich aus gelangt man auf die südlich ausgerichtete, überdachte Terrasse und in den Garten.</p> <p><u>Obergeschoss:</u> großer Vorraum, Badezimmer (Badewanne, DU, WC, HWB, Wäscheabwurfschacht), Schlafzimmer mit Ankleide, 2 Kinderzimmer;</p> <p><u>Kellergeschoss:</u> Vorraum mit Staubereich unterhalb der Stiege, Heiztechnikraum mit Waschküche (Waschmaschinen- und Wäschetrockneranschluss, Waschbecken, Wäschewurfschacht, zentrale Staubsaugeranlage, Internetverteiler) und weiterem Lagerbereich, Arbeitszimmer;</p>
<b>HEIZUNG</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Erdwärme mit kontrollierter Wohnraumlüftung und zentraler Wohnraumbefeuchter mit Wärmerückgewinnung</li> <li>– Votdke Pelletsofen im offenen Wohn-Ess-Küchenbereich</li> <li>– Fußbodenheizung nur im Badezimmer vorhanden</li> <li>– Etherma Infrarotpaneele in fast allen Räumen</li> <li>– elektrische Fußbodenheizung im Badezimmer</li> <li>– neue Photovoltaikanlage am Dach</li> </ul>
<b>PKW</b>	großes Doppelcarport
<b>ZUSTAND</b>	sehr gut – gut
<b>ENERGIEAUSWEIS</b>	in Arbeit!
<b>VERFÜGBARKEIT</b>	ab 15.11.2023
<b>KAUFPREIS</b>	€ 498.000,00

3

---

**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



**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, also für Käufer/Mieter und Verkäufer/Vermieter tätig sind.



5



**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, 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 Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler, 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 Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler, also für Käufer/Mieter und Verkäufer/Vermieter tätig sind.