



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 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

IHR IDEALER ALTERSWOHNSTZ – ERSTBEZUG - HELLE, BARRIEREFREIE 3-ZIMMER-WOHNUNG IN STADTRANDLAGE

(TOP 1.11 – 2. OBERGESCHOSS)

VILLACH STADT / OBERE FELLACH / KÄRNTEN / ÖSTERREICH



ETW-VS-TOP 1.11

BESCHREIBUNG

Lassen Sie sich von der qualitativ hochwertigen Bauausführung und der praktischen Raumaufteilung überzeugen.

Wir bieten Ihnen eine moderne 3-Zimmer-Wohnung mit überdachtem Balkon zum Kauf an, die im 2. Obergeschoss der erst 2024 fertiggestellten, neuen Wohnanlage situiert ist und etwa 65 m² Wohnnutzfläche zzgl. 8,21 m² Balkon aufweist.

Dank des barrierefreien, stufenlosen Zugangs ist sie ideal für Senioren!

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

3.5 % Grunderwerbssteuer, 1.1 % Grundbucheintragungsgebühr, 3.0 % zzgl. 20 % MwSt. Vermittlungsprovision, Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung 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.

Top-Ausstattungsmerkmale:

- Fernwärmeheizung / Fußbodenheizung mit Raumthermostat
- hochwertiger, strapazierfähiger Vinylboden in Holzdielenoptik inkl. Sesselleisten in weiß
- Feinsteinzeug als Bodenfliesen im Bad, WC, Vorraum, Abstellraum
- elektrisch bedienbare Außenraffstores (ausgenommen WC- und Badfenster)
- Telefonanschluss / IT-Anschluss A1
- Anschluss an die SAT-TV-Anlage
- Fenster im Badezimmer und im Gäste-WC
- Barrierefreiheit, aufgrund des stufenlosen Zugangs
- Rauch- und Brandmelder
- Wasseranschluss im Terrassen-/Balkonbereich (1 Stück frostsichere Auslaufarmatur)

LAGE
Villach Stadt, Obere Fellach

Die Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil "Obere Fellach" in Villach, einer relativ ruhigen und dennoch zentralen Wohngegend, die sich durch ihre Nähe zur Innenstadt und zum Einkaufszentrum VEZ als familienfreundlich auszeichnet.

In lediglich 5 Autominuten erreichen Sie das schöne Stadtzentrum, das beliebte Einkaufszentrum ATRIO und diverse, für den Alltag erforderliche infrastrukturelle Einrichtungen im nahegelegenen Stadtteil St. Martin.

Gleich in der Nähe der modernen Wohnanlage befindet sich die Bushaltestelle.

Ob Richtung Italien, Slowenien oder andere Teile Österreichs – die praktische Autobahnanbindung ermöglicht eine rasche und unkomplizierte Erreichbarkeit der umliegenden Städte, des wunderschönen Wander- und Skigebiets Gerlitzen Alpe, der traumhaften Kärntner Badeseen, wie unter anderem des Ossiacher Sees oder Faaker Sees.

Gerade der Stadtteil Obere Fellach ermöglicht ein breit gefächertes Freizeit-, Sport- sowie Erholungsangebot aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Naturpark Dobratsch mit dem idyllischen Gebiet um Heiligengeist sowie Bad Bleiberg. Ob gemütliche Spaziergänge, anspruchsvolle Wanderungen oder Radtouren – in diesem Stadtteil können Sie Ihre Freizeit in der Natur aktiv gestalten.

WOHNNUTZFLÄCHE	Ca. 65 m ²
ZIMMER	3
RAUMAUFTeilUNG	Vorraum, Wohn-Essbereich mit Ausgang auf den Balkon, 2 Schlafzimmer, Abstellraum, Badezimmer, WC;
VERFÜGBARKEIT	Sofort
ENERGIEAUSWEIS	Vorhanden
KAUFPREIS	€ 320.900,00 zzgl. € 19.800,00 für den TG-Stellplatz

Im Falle des Ankaufes entstehen dem Käufer folgende Nebenkosten, die vom Kaufpreis berechnet werden:
 3.5 % Grunderwerbssteuer, 1.1 % Grundbucheintragungsgebühr, 3.0 % zzgl. 20 % MwSt. Vermittlungsprovision,
 Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung lt. Anwalts- oder Notariatstarif.



Im Falle des Ankaufes entstehen dem Käufer folgende Nebenkosten, die vom Kaufpreis berechnet werden:
3.5 % Grunderwerbssteuer, 1.1 % Grundbucheintragungsgebühr, 3.0 % zzgl. 20 % MwSt. Vermittlungsprovision,
Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung 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.