

## **Eigentumswohnung - VILLACH - Draupromenade**



**Objektnummer: 6160/150**

**Eine Immobilie von Avestra Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9500 Villach
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Wohnfläche:</b>	86,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,70 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 65,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,36
<b>Kaufpreis:</b>	259.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Cornelia Gasser**

Avestra Immobilien  
Muchargasse 19  
9900 Lienz

T +43 676 601 49 06









## Objektbeschreibung

Diese feine Adresse in TOP Lage in Villach kann schon bald Ihren Namen tragen.

Wer gerne ruhig und dennoch zentral wohnen möchte, der landet mit diesem Rohdiamanten einen wahren Volltreffer.

Die Wohnung befindet sich ruhig gelegen in einer Sackgasse im Hochparterre einer gepflegten Wohnanlage im Kassinsteig an der Draupromenade. Hier genießen Sie die Vorzüge der Stadt Villach und profitieren dennoch von der ruhigen Lage mit Blick ins Grüne.

Es erwartet Sie eine sonnendurchflutete Wohnküche mit Fenstersitzbank und Zugang zur Loggia, die genug Platz für einen gemütlichen Sitzbereich an der Sonne bietet. Das Hauptschlafzimmer überzeugt mit stolzen 20 m<sup>2</sup>. Angrenzend gibt es ein weiteres Zimmer, das in 2 Räume geteilt wurde. Das Durchgangszimmer eignet sich zB. hervorragend für einen Schrankraum, der zweite Raum kann ein Gäste-, Kinder-, oder Arbeitszimmer werden.

Praktisch ist auch, dass das Badezimmer und das WC getrennt von einander sind.

Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein Abstellraum in der Wohnung, sowie ein kleines Kellerabteil.

Die Wohnung ist bereits komplett ausgeräumt und für Ihre individuellen Wohnwünsche und Gestaltungsideen bereit. Angebote für eine mögliche Renovierung liegen schon vor. Außerdem wurde ein neues WC inkl. Handwaschbecken installiert, sowie ein neuer Wasseranschluss in die Wohnküche verlegt. Die Fassade inkl. Vollwärmeschutz und der Fenstertausch wurde ebenfalls schon erledigt.

Ein weiterer Vorteil. Der Abgeber der Immobilie trägt die Provisionskosten. Dh. Sie bezahlen bei Erwerb der Wohnung lediglich die Kaufnebenkosten. (3,5% Grunderwerbsteuer, 1,1% Grundbucheintragung, Notar/Kaufvertragskosten)

Sonstiges:

Heizung Fernwärme

monatliche Betriebskosten € 523,-- inkl. Heizkostenkonto/Fernwärme, inkl. Parkplatz

sofort verfügbar

renovierungsbedürftig

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap