

**Zentrale, barrierefreie 3-Zimmer-Wohnung zum  
unschlagbaren Preis**



**Objektnummer: 7371**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9500 Villach
<b>Baujahr:</b>	1991
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	93,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	107,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,91 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	152,70 €
<b>Heizkosten:</b>	119,39 €
<b>USt.:</b>	39,15 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

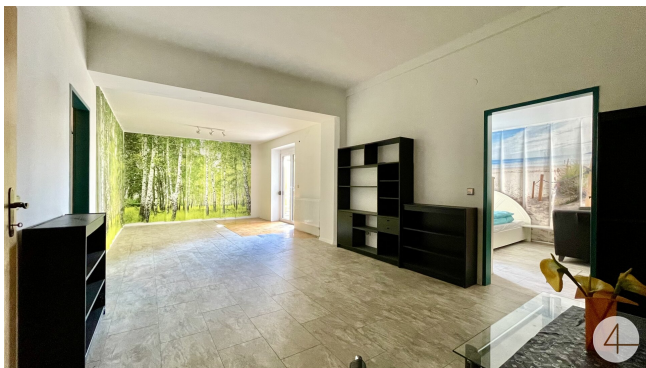


**George Let**

4immobilien GmbH  
Forsthof 4  
4710 Pollham

T 0676 / 966 72 97











## Objektbeschreibung

Willkommen zu dieser einladenden 3-Zimmer-Wohnung in Villach, die ein harmonisches Wohngefühl mit einer Fülle von Annehmlichkeiten bietet.

### Die Wichtigsten Informationen auf den ersten Blick:

- Villach
- 3-Zimmer Eigentumswohnung mit ca. 93m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Gesamtnutzfläche inkl- Keller und Balkon 107m<sup>2</sup>
- Barrierefrei
- Balkon ca. 10m<sup>2</sup>
- Lift im Haus
- Zentrale Stadtlage
- Sicherheits-Eingangstür (Panzertür)
- Sofort verfügbar

Mit einer großzügigen Wohnfläche von 93m<sup>2</sup>, bietet diese Wohnung reichlich Platz für gesellige Zusammenkünfte. Zur Wohnung gehört ein Stellplatz in der Tiefgarage, der Ihr Fahrzeug sicher und geschützt unterbringt. Ein zusätzlicher Kellerraum bietet Ihnen wertvollen Stauraum für diverse Gegenstände.

Diese Wohnung lädt dazu ein, das Leben in der malerischen Stadt Villach in vollen Zügen zu genießen. Die Küche und das Badezimmer sind bereits möbliert, was einen bequemen Einzug ermöglicht.

Eine moderne Sicherheitseingangstür gewährleistet Ihren Schutz und gibt Ihnen ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit. Die barrierefreie Gestaltung der Wohnung macht sie ideal für alle Altersgruppen und Bedürfnisse. Auch ein großer Vorteil dieser Immobilie ist die medizinische Versorgung direkt im Haus. Sowohl ein Internist als auch ein Zahnarzt sind vor Ort und ermöglichen Ihnen unkomplizierte Arztbesuche.

Ein besonderes Highlight ist die Möglichkeit für den Käufer, den neuen Wohnzimmerboden frei zu wählen. Gestalten Sie den Raum nach Ihren eigenen Vorstellungen und schaffen Sie sich Ihr individuelles Wohnambiente.

All diese hochwertigen Ausstattungsmerkmale werden zu einem besonders attraktiven Preis angeboten, was diese Wohnung zu einer hervorragenden Gelegenheit auf dem Immobilienmarkt macht.

Diese 3-Zimmer-Wohnung ist ideal für alle, die zentral wohnen und gleichzeitig von einem hohen Maß an Komfort und Sicherheit profitieren möchten. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen!

### **Expose und Unterlagen:**

Bei einer Anfrage werden Sie ein detailliertes Lageexpose erhalten, das zur genauen Einsicht auf alle wichtigen Parameter eingeht. Sie können ebenso alle wichtigen Unterlagen zu der Immobilie einsehen. Falls es diesbezüglich Fragen gibt, bin ich natürlich jederzeit erreichbar. Baubeschreibung und sämtliche Pläne zu den Objekten erhalten Sie ebenfalls.

### **Lage:**

Die Wohnung liegt sehr zentral, und bietet alles was das Herz begehrt. Die Lage lässt die Herzen höher schlagen.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet. Schulen und Kindergärten, Lebensmittelgeschäfte, sowie viele Freizeitmöglichkeiten und optimale Verkehrsanbindung stehen zur Verfügung.

### **Haftungserklärung zum Inserat:**

Irrtum und Änderungen vorbehalten! Sofern es sich bei Bildern um Visualisierungen handelt, können Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung resultieren.

**Keine Bilder und kein Expose können Ihren persönlichen Eindruck ersetzen! Lassen Sie sich von diesem Angebot überzeugen.**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.