

## **Traumhafte 3-Zimmer Gartenwohnung in Infineon-Nähe**



**Objektnummer: 5156/11449**

**Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9500 Villach
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	82,66 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	187,28 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	8,85 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	379.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	354,14 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Hannes Hammermayer**

Kompagnon Immobilien GmbH  
Ferdinand-Wedenig-Str.3











## Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Objekt in bester Villacher Stadtrandlage wird Sie mit folgenden Besonderheiten begeistern:

- + die ca. 83m<sup>2</sup> große Wohnfläche ist ideal aufgeteilt und bietet ein erstklassiges Wohnklima
- + ein großzügiges, helles und offenes Wohn-, Koch- und Esskonzept schafft ausreichend Platz zum Entfalten
- + die hochwertige, helle und zeitlose Einbauküche verfügt über viele Verstaumöglichkeiten und alle relevanten Elektrogeräte - Sie wird Ihre Kochkünste auf ein neues Level heben
- + der Wohnbereich mit ausreichend Fläche für eine große Couch lädt zum Entspannen ein
- + großes Schlafzimmer mit ausreichend Platz für Ihre Garderobe
- + ein weiteres Zimmer als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer, Büro, Arbeitszimmer, Trainingszimmer oder Hobbyraum bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten ganz nach Ihren Bedürfnissen
- + ein helles Badezimmer mit Badewanne, WC, Waschtisch, Spiegelschrank, Fenster und Waschmaschinenanschluss – dazu helle, moderne und zeitlose Fliesen
- + extra Gäste-WC mit Fenster
- + großer Vorraum bietet ausreichend Fläche für Ihre Garderobe
- + Abstellraum/Speis bietet Platz für diverse Lebensmittel und Utensilien
- + 3-fach verglaste Kunststofffenster sorgen für beste Energieeffizienz und Ruhe
- + Raffstores zur Verdunkelung
- + der edle Eichenparkettboden schafft ein einzigartiges Ambiente, während die Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung für angenehme Wärme sorgt
- + vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf die ca. 83m<sup>2</sup> große Terrasse in südöstlicher Ausrichtung, die Ihnen ein perfektes Outdoorfeeling bietet
- + ca. 187m<sup>2</sup> großer Eigengarten an 3 Seiten der Wohnung mit Gartenhütte für diverse



## Gartenutensilien

+ begrünte Lärmschutzwand zur Straßenseite

+ ein ca. 9m<sup>2</sup> großer Kellerraum, der genügend Platz für all Ihre Habseligkeiten bietet - ein Stromanschluss ist ebenfalls vorhanden

+ allgemeiner Fahrradkeller für Fahrräder und Kinderwagen sowie ein allgemeiner Trockenraum

+ barrierefreier Zugang von der Tiefgarage zur Wohnung über den Lift

+ zahlreiche weitere Extras, die Sie vor Ort überzeugen werden

Diese Liegenschaft wurde erst im Jahr 2023 fertiggestellt und besticht durch hochwertige Verbauung, die Verwendung bester Materialien und eine wunderbar angelegte Allgmeinfläche mit ausreichend Besucherparkplätzen. Beste Lage durch die kurze Entfernung zur Infineon und dem Neukauf Villach.

Zum 360° Rundgang gelangen Sie hier: <https://vr-easy.com/27894/>

Zu beachten gilt: Zum Verkaufspreis ist ein Tiefgaragenstellplatz mit dem Betrag von €16.000.- veranschlagt. Dieser ist beim Kauf der Wohnung obligatorisch zu erwerben. Durch die perfekte Lage des Tiefgaragenplatzes (erster Platz in der Reihe) kann die Autotüre komplett geöffnet werden.

Lassen Sie sich diese Liegenschaft nicht entgehen und sichern Sie sich jetzt weitere Informationen unter +43 664 2338906 - Hannes Hammermayer, Kompagnon Immobilien Kärnten!

Bitte beachten Sie, dass die oben genannten Angaben auf Informationen der Eigentümer beruhen und ohne Gewähr sind. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap