

**Ruhige Lage, viele Möglichkeiten – Eigentumswohnung in  
Gödersdorf mit Loggia & Parkplatz!**



**Objektnummer: 7314/340**

**Eine Immobilie von Golden Service GmbH | Great Sales - Premium  
Immobilienvermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9585 Gödersdorf
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	57,74 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 59,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,45
<b>Kaufpreis:</b>	157.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	165,02 €
<b>USt.:</b>	16,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Orlin Pavlov**

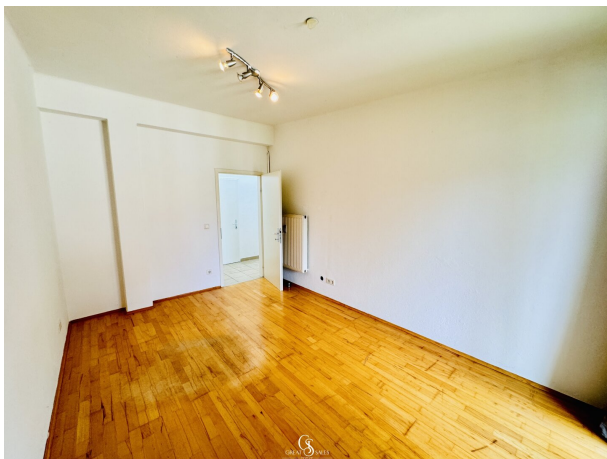
GS Great Sales Immobilienvermittlungs GmbH  
Kärntner Straße, 570b/5/9  
8054 Seiersberg-Pirka



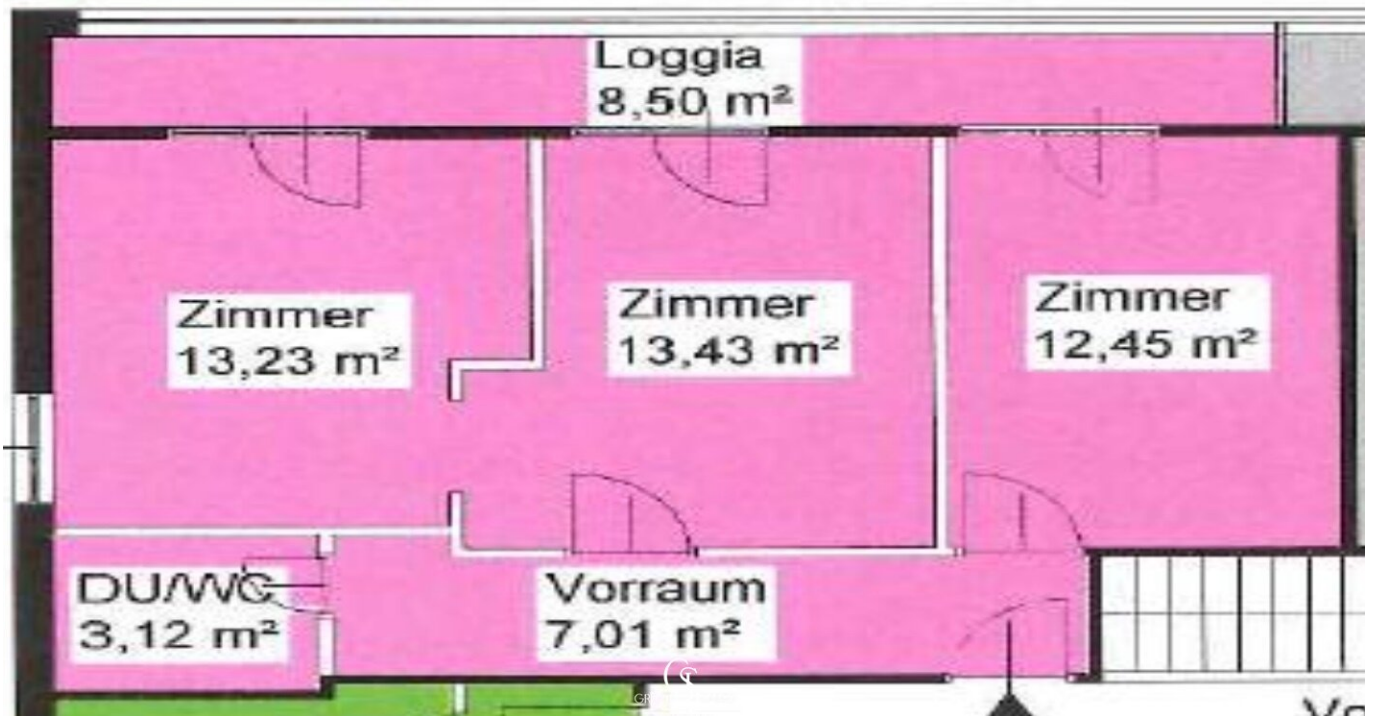


GREAT SALES  
REAL ESTATE





**Top W 17**  
**Wohnung**



## Objektbeschreibung

Sie suchen nach einer leistbaren Wohnung, die Ihnen sowohl Ruhe als auch Nähe zur Stadt bietet? Dann ist diese ca. 57,74 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung in Gödersdorf bei Villach genau das Richtige für Sie. Die Raumaufteilung und die hellen Räume schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre, die sich perfekt für individuelle Gestaltungswünsche eignet.

### Raumaufteilung und Ausstattung:

- **Vorraum:** Ein großzügiger Eingangsbereich, der ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum bietet.
- **Küche:** Funktional und hell – die Einbauküche ist mit allen notwendigen Geräten ausgestattet und bietet ebenfalls genügend Platz für einen Essbereich. Falls Sie mehr Arbeitsfläche benötigen, besteht die Möglichkeit, die Einbauküche durch eine Kücheninsel oder eine Erweiterung um die Ecke zu vergrößern.
- **Wohnzimmer:** Der zentrale Wohnbereich ist geräumig und bietet direkten Zugang zur Loggia, die an warmen Tagen als zusätzlicher Wohnraum genutzt werden kann.
- **Schlafzimmer:** Ein ruhiges Zimmer, das ebenfalls Zugang zur Loggia bietet und zum Entspannen einlädt.
- **Badezimmer mit WC:** Das Badezimmer ist funktional eingerichtet und bietet alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Es ist schlicht gehalten und bereit für Ihre persönlichen Gestaltungsideen.

### Lage:

Gödersdorf bietet eine ideale Kombination aus ländlicher Idylle und städtischer Nähe. Nur 5 km von Villach entfernt, wohnen Sie hier in einer ruhigen Umgebung, die Erholung und Entspannung verspricht. Die fußläufig erreichbare S-Bahn-Station sorgt für eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

In Ihrer Freizeit können Sie den nahegelegenen Faaker See, der nur 8 km entfernt liegt, genießen. Ob zum Schwimmen, Wandern oder für andere Freizeitaktivitäten – der See und seine Umgebung bieten zahlreiche Möglichkeiten.

## **Besonderheiten:**

- **Loggia:** Mit Zugang vom Wohnzimmer, der Küche und dem Schlafzimmer – ideal für entspannte Stunden im Freien.
- **KFZ-Parkplatz:** Ein eigener, freistehender Parkplatz direkt vor dem Haus sorgt für bequeme Parkmöglichkeiten.

## **Fazit:**

Diese Eigentumswohnung in Gödersdorf bietet Ihnen eine perfekte Kombination aus Komfort, Ruhe und Nähe zur Stadt. Die einladenden Räume und die freundliche Atmosphäre machen es Ihnen leicht, sich hier sofort wohlfühlen und Ihre persönlichen Wohnideen umzusetzen. Nutzen Sie die Gelegenheit, diese gemütliche Wohnung zu Ihrem neuen Zuhause zu machen!

Der Nettoverkaufspreis beläuft sich auf € 139.000, während der angegebene Bruttoverkaufspreis für Endverbraucher bei € 157.000 liegt.

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns noch heute!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.500m

Apotheke <3.500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <3.500m



**Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m

Universität <6.000m

Höhere Schule <6.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <3.500m

Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap