

**RESERVIERT - Mit Charme und Persönlichkeit**



**Objektnummer: 2408130**

**Eine Immobilie von SCHICK Immobilien | Gernot Schick**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9500 Villach
<b>Baujahr:</b>	1992
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	125,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	138,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 125,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,19
<b>Kaufpreis:</b>	267.400,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	453,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



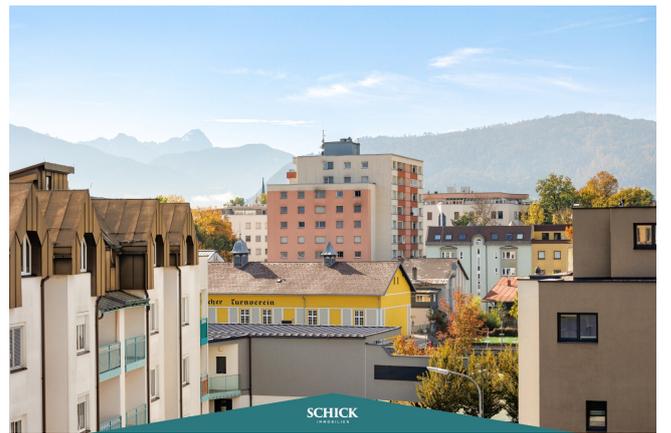
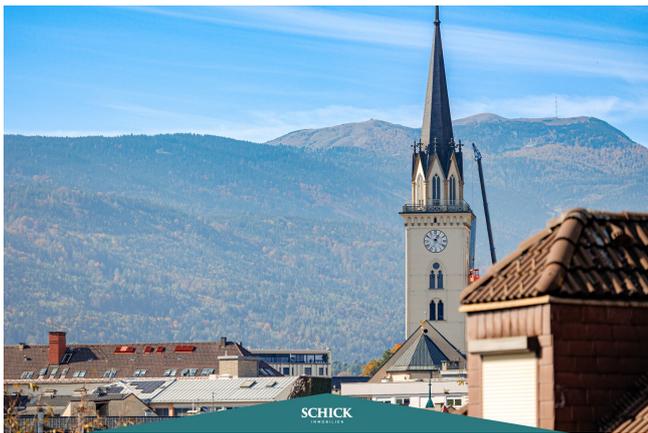
**Markus SCHLACHER**

SCHICK Immobilien | Gernot Schick  
Völkendorfer Straße 1















SCHICK  
IMMOBILIEN



SCHICK  
IMMOBILIEN



SCHICK  
IMMOBILIEN







**SCHICK**  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

Liebevoll und qualitätsbewusst ausgestattet 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 125,86 m<sup>2</sup> Wfl. zzgl. 2 Sonnen-Balkonen im Dachgeschoß mit Lift, Kellerabteil und KFZ-Abstellplatz in der Tiefgarage.

In privilegierter Stadtlage nahe der Drau und der Villacher Altstadt genießen Sie Ruhe und beste Infrastruktur. Supermarkt, Bus, Bahnhof, Ärzte und Restaurants sind fußläufig erreichbar, Spazierwege direkt vor der Haustüre, Freizeitmöglichkeiten am Draufer.

Mit ihrem attraktiven Kaufpreis ( 2.125,00 €/m<sup>2</sup>) ist diese Eigentumswohnung nicht nur eine gute Investition, sondern ein Ort, an dem Sie sich jeden Tag wohlfühlen werden.

Solider Wohngenuss mit durchdachtem Raumkonzept! Auf einer großzügigen Fläche von 125,86 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung viel Platz für Sie und Ihre Familie. Mit insgesamt drei Zimmern gibt es genügend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Machen Sie es sich im hellen und freundlichen Wohnzimmer gemütlich. Die Wohnung ist in einem gepflegten Zustand und strahlt eine warme und einladende Atmosphäre aus.

Ein Highlight dieser Immobilie sind die zwei Sonnen-Balkone, von denen Sie den Ausblick über die Dächer der Draustadt Villach und die Bergwelt genießen können. Praktische vom Tischler gefertigte Einbaumöbel helfen, den Platz raffiniert auszunutzen. Die Wohnung wird teilmöbliert verkauft. Die Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in den kalten Wintermonaten. Die zeitlose Einbauküche ist mit qualitätsvollen E-Geräten und das Badezimmer mit einer begehbaren Badewanne ausgestattet.

Baujahr 1992, Haus laufend saniert, Fenster neuwertig, Fliesen- und Parkettböden, Sonnenschutz-Rollos, 2 Balkone, Tiefgaragenplatz im Eigentum, allgemeiner Wasch-, Trocken- sowie Fahrradraum

Wohnen in der City, bedeutet kurze Wege und die wunderbare Drau vor der Haustüre.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap