# EXKLUSIV IM ANGEBOT: TOP 0.01a – Ein grüner Traum im urbanen Raum! --- WOHNTRAUM IN ÖKOLOGISCHER BAUWEISE – 73m² reines Wohnvergnügen!

all.in99 Villach Landskron Wohnküche

**Objektnummer: 8044/220**

**Eine Immobilie von Sinnvestment Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 9523 Landskron |
| **Baujahr:** | 2025 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 73,12 m² |
| **Nutzfläche:** | 88,00 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Garten:** | 314,00 m² |
| **Keller:** | 3,74 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 36,40 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,61 |
| **Kaufpreis:** | 327.290,00 € |
| **Betriebskosten:** | 205,10 € |
| **Sonstige Kosten:** | 150,00 € |
| **Infos zu Preis:** | |

Bei den "Sonstigen Kosten" handelt es sich um den Baurechtszins p.m.

## Ihr Ansprechpartner

**Susen Lenhard**

Sinnvestment Immobilien GmbH
Waagner-Biro-Straße 14
8020 Graz

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

©SQUAREBYTES 2023

©SQUAREBYTES 2020

Welcome

EMTE
©SQUAREBYTES 2022

# Objektbeschreibung

**Lassen Sie sich begeistern von dieser besonderen Immobilie in bevorzugter Lage!**

- **Großzügig und Modern:** Genießen Sie auf 73 m² eine exzellente Raumaufteilung mit insgesamt 3 lichtdurchfluteten Zimmern. Perfekt für Familien, Paare oder den stilvollen Single.

- **Privates Grünparadies**: Erleben Sie Erholung pur auf Ihrer eigenen Terrasse und im dazugehörigen Eigengarten von über 300 m². Ob Gartenparty, Yoga im Freien oder einfach nur entspannen – hier finden Sie Ihre Ruheoase mitten in der Stadt.

- **Nachhaltig & Ökologisch:** Dieses Schmuckstück wurde mit besonderem Augenmerk auf eine ökologische Bauweise errichtet. Hochwertige, nachhaltige Materialien sorgen nicht nur für ein gesundes Wohnklima, sondern auch für einen reduzierten ökologischen Fußabdruck.

- **Komfortabel Parken:** Ein Freistellplatz steht Ihnen exklusiv zur Verfügung. Preis: 6.105 € brutto!

- **Sie möchten Ihr Auto schützen?** Auch Garagen stehen zum Verkauf verfügbar für nur 23.880 € brutto!

**Zusätzliche Highlights:**

- **Baurechtswohnungseigentum:** Diese Immobilie wird als Baurechtswohnungseigentum angeboten, was Ihnen als Eigentümer einen günstigere Kaufpreis ermöglicht

- **Teilmöblierung gegen Aufpreis:** Küche, Bad, WC und Vorraum kommen vollmöbliert

und inklusive stilvoller Beleuchtung – einziehen und wohlfühlen! Aufpreis € 8.405,00

- **Hervorragende Lage** und Infrastruktur
- **Modernes Design** trifft auf Nachhaltigkeit
- **Niedrige Betriebskosten** dank öko-effizienter Bauweise
- **Große Fensterflächen** sorgen für ein lichtdurchflutetes Zuhause
- Ein **grüner Rückzugsort** mitten im urbanen Leben

Verpassen Sie nicht diese einmalige Gelegenheit und werden Sie Eigentümer dieses Wohntraums! Für eine exklusive Besichtigung und weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Kontaktieren Sie uns jetzt! (0676/32 61 444)**

Investieren Sie in eine Zukunft, die Design, Komfort und Nachhaltigkeit vereint.

Zu den angeführten Kaufpreisen kommen die in Österreich geltenden Kaufnebenkosten noch dazu.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <2.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <3.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <2.500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m

Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap