

## **Gemütliche 3-Zimmer Wohnung in Infineonnähe**



**Objektnummer: 5156/11645**

**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>	1975
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	78,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 47,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,69
<b>Kaufpreis:</b>	180.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	263,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	150,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

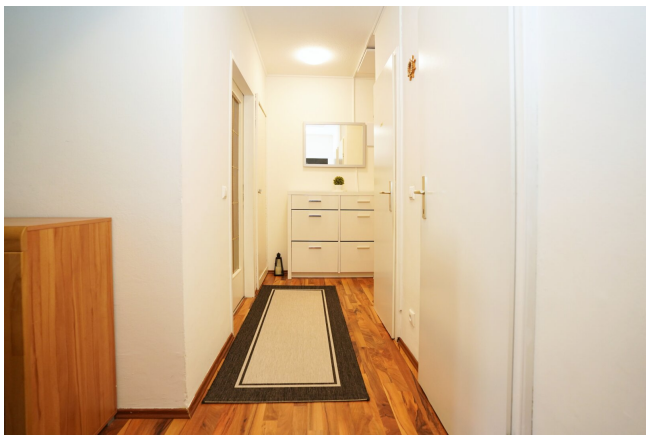


**Hannes Hammermayer**

Kompagnon Immobilien GmbH  
Ferdinand-Wedenig-Str.3





















## Objektbeschreibung

Diese Wohnung in bester Villacher Stadtrandlage wird Sie mit folgenden Besonderheiten begeistern:

- + die ca. 78m<sup>2</sup> große Wohnfläche ist ideal aufgeteilt und bietet ein tolles Wohnklima
- + ein großzügiges, helles und offenes Wohn- und Esskonzept schafft ausreichend Platz zum Entfalten für gemütliche Dinner – Abende und relaxten Momenten auf der Couch
- + vom Wohnbereich gelangen Sie auf die ca. 4m<sup>2</sup> große Loggia
- + eine zeitlose Einbauküche verfügt über viele Verstaumöglichkeiten und alle relevanten Elektrogeräte - Sie wird Ihre Kochkünste auf ein neues Level heben
- + großes Schlafzimmer mit ausreichend Platz für Ihre Garderobe und Ausgang auf den ca. 2,5m<sup>2</sup> großen Balkon mit Fenstern
- + ein weiteres Zimmer als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer, Büro, Arbeitszimmer, Trainingszimmer oder Hobbyraum bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten ganz nach Ihren Bedürfnissen
- + ein Badezimmer mit Waschtisch, Spiegelschrank, Duschkabine mit Regendusche, Wasserboiler und Waschmaschinenanschluss – dazu helle, moderne und zeitlose Fliesen
- + separates Gäste-WC
- + kleiner Vorraum bietet ausreichend Fläche für Ihre Garderobe
- + angefertigter Abstellraum/Speis bietet Platz für diverse Lebensmittel und Utensilien
- + 3-fach verglaste Kunststofffenster sorgen für beste Energieeffizienz
- + Jalousien zur Verdunkelung
- + Infrarotpaneele zur kostengünstigen Beheizung der Wohnung
- + ein ca. 4m<sup>2</sup> großer Kellerraum, der genügend Platz für all Ihre Habseligkeiten bietet
- + allgemeiner Fahrradkeller für Ihre Drahtesel

+ barrierefreier Zugang vom Erdgeschoß zur Wohnung über den Lift

+ zahlreiche weitere Extras, die Sie vor Ort überzeugen werden

Zum 360° Rundgang gelangen Sie hier: <https://vr-easy.com/29380/>

Ein Carportplatz am gegenüberliegenden Grundstück kann bei Bedarf und Nachfrage angemietet 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 <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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



**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap