

## Gartenwohnung für Familie in Villach-Warmbad!



**Objektnummer: 1084/3724**  
**Eine Immobilie von S Real Villach**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9504 Villach
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	102,55 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	134,14 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 54,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,88
<b>Kaufpreis:</b>	445.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	168,64 €
<b>Heizkosten:</b>	127,34 €
<b>USt.:</b>	44,01 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

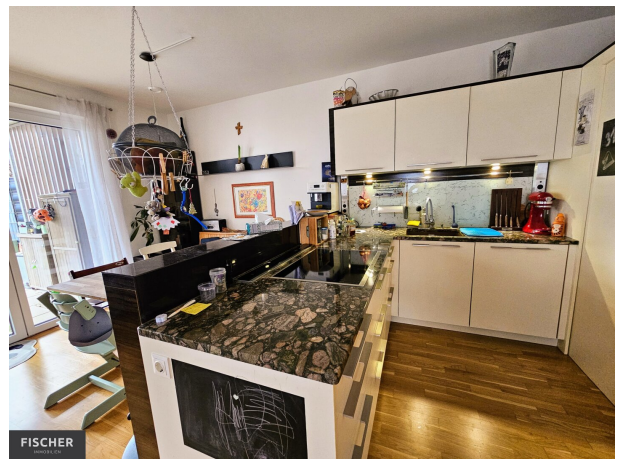
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

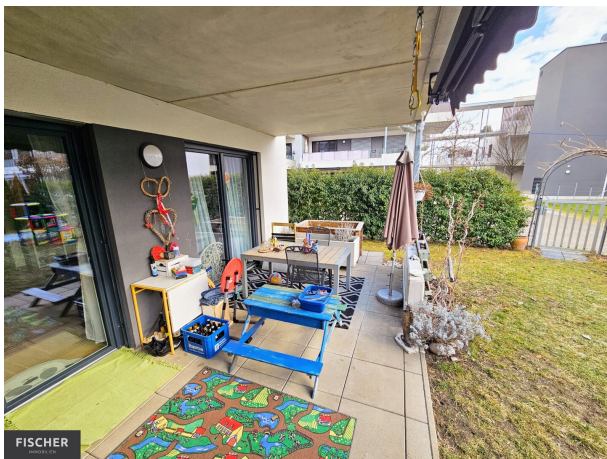
## Ihr Ansprechpartner



**Peter Fischer**







# FISCHER

IMMOBILIEN



FISCHER  
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

## Moderne Gartenwohnung in Villach-Warmbad!

### Die Immobilie:

Hier haben Sie eine tolle sowie geräumige 4-Zimmer-Gartenwohnung gefunden, die allen Anforderungen entspricht, welche eine Familienwohnung so mit sich bringt. Das familiäre Wohnkonzept bringt eine gelungene 4-Zimmer-Aufteilung in folgender Ausführung mit sich:

Barrierefreier sowie separater Wohnungszugang, geräumiger Vorraum mit Platz für eine Garderobe, 2 Schlaf- bzw. Kinderzimmer in passender Raumgröße, ca. 16 m<sup>2</sup> großes Elternschlafzimmer, modern ausgestattetes Tageslicht-Badezimmer mit stilvoller Glasdusche sowie Badewanne, praktische Gäste-Toilette, offener sowie heller Wohn- Essbereich inkl. hochwertiger Einbauküche samt E-Geräten sowie natürlich ein unverzichtbarer Abstellraum.

Direkt vom Wohnbereich aus gelangt man zu dem überdachten Terrassenbereich mit einem rundum eingefriedeten Eigengarten mit südlicher Hauptausrichtung. Der Eigengarten umläuft die umliegenden Freiflächen der Wohnung und bietet somit viel Platz für Ihre Familie sowie ausreichend Privatsphäre.

Die Beschattung bzw. der Sonnenschutz ist mit Außenraffstores ausgeführt und für ein angenehmes Raumklima sorgt eine Wohnraumbelüftung. Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung mittels Fernwärme, sämtliche Wohn- und Schlafräume sind mit stilgerechten Holzböden sowie die Sanitärräume mit modernen Fliesenböden ausgestattet.

Auch 2 nebeneinander liegende Tiefgaragenplätze in der hauseigenen Garage sowie ein zugeordneter Kellerraum sind Bestandteil dieser Wohnung.

### Die Lage:

Der Stadtteil Villach-Warmbad liegt im Süden der Stadt Villach und bietet Ihnen sämtliche Vorzüge eines beliebten Kurortes. Auch die umliegende Infrastruktur sowie die mögliche Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel kann als hervorragend bezeichnet werden.

Sollten Sie Ihre Freizeit gerne im Freien bzw. in der Natur verbringen: hier sind Maibachl, Napoleonwiese, Dobratsch oder Römerweg direkt vor Ihrer Haustüre.

**Sofortinfo: Peter Fischer +43664/915 02 95**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <5.000m

Höhere Schule <5.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap