



IMMOBILIEN  
CONSULTING

GESELLSCHAFT M.B.H.

**Kanzlei Villach**

Italiener Straße 40/1/2, 9500 Villach

Tel. +43 4242 / 57 854

Fax. +43 4242 / 55 233

flechl@immobilien-consulting.at

**Mobil: +43 660 / 57 854 00**

**Kanzlei Bad Kleinkirchheim**

Dorfstraße 91, 9546 Kleinkirchheim

Tel. +43 4242 / 57 854

Fax. +43 4242 / 55 233

flechl@immobilien-consulting.at

**Mobil: +43 650 / 30 800 46**

UID-Nr.: ATU 392 310 05, Bezirksgericht Villach, FN 112818 i

**Bank für Kärnten und Steiermark**

BIC: BFK KAT 2K IBAN: AT 881 700 000 153 181 500

# STILVOLL – MODERN – NEUWERTIG “PASSIVBAUWEISE” WUNDERSCHÖNE 3-ZIMMER-EIGENTUMSWOHNUNG MIT GROßER, ÜBERDACHTER TERRASSE, GARAGE UND VIELEN EXTRAS IN VILLACH-LANDSKRON

\*\*\*

**VILLACH STADT / LANDSKRON / KÄRNTEN / ÖSTERREICH**



ETW-VS-102

## BESCHREIBUNG

Diese wunderschöne, moderne sowie geschmackvoll ausgestattete 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss des 2018/2019 errichteten Wohnparks „Landsitz“ im Villacher Stadtgebiet „Landskron“ und bietet die perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen und urbanem Komfort.

**Im Falle des Ankaufes entstehen dem Käufer folgende Nebenkosten, die vom Kaufpreis berechnet werden:**

3.5 % Grunderwerbssteuer, 1.1 % Grundbucheintragungsgebühr, 3.0 % zzgl. 20 % MwSt. Vermittlungsprovision, Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung lt. Anwalts- oder Notariatstarif.

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler, also für Käufer/Mieter und Verkäufer/Vermieter tätig sind.

Die Immobilie besticht durch einen optimal gestalteten Grundriss mit großen Fenster- und Türglasflächen, der ein helles, ausgesprochen behagliches Wohnambiente schafft. Die gesamte Wohnung wurde mit hochwertigen Materialien ausgebaut und geschmackvoll ausgestattet.

Die große, L-förmige Terrasse bietet durch die Überdachung die Möglichkeit, diese Freifläche witterungsunabhängig das ganze Jahr über zu nutzen. Von fast jedem Raum dieser stylischen Eigentumswohnung hat man einen reizenden Ausblick auf die umliegende Landschaft sowie auf den hauseigenen, wunderschönen und gepflegten Wohnpark, der den Wohnbereich um eine weitere wertvolle Freifläche erweitert.

Ob als zukünftiges Zuhause oder als langfristige Wertanlage, diese Wohnung lässt fast keine Wünsche offen.

Der eingefriedete, mit schönem Strauch- und Baumbestand gestaltete Wohnpark erstreckt sich über ein Areal von über einem Hektar, der den Bewohnern des Landsitzes als Naherholungsgebiet dient.

Das gepflegte Gelände umfasst weitläufige Grünflächen mit Sitzbänken, ein Schachbrett sowie einen Kinderspielplatz, Schrebergärten und eine große, eingefriedete Teichanlage.

## LAGE

### Villach Stadt – Landskron

Nahe dem Ossiacher See, der Burg Landskron und der Gerlitzten Alpe!  
Sonnige, familienfreundliche Lage.

2

In wenigen Gehminuten erreicht man den Ortskern von Landskron, der eine hervorragende Infrastruktur bietet. Diverse Nahversorger sowie Bäcker, Banken, Blumengeschäft, Friseure, Ärzte, Kindergärten, Schulen und Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar. Mit dem Auto benötigt man etwa 8 Minuten in die Villacher Innenstadt.

Zahlreiche interessante und schöne Ausflugsziele befinden sich in der unmittelbaren Umgebung, darunter der nahe gelegene Badesee „Ossiacher See“, das Stift Ossiach aus dem 11. Jahrhundert mit seiner prächtigen spätbarocken Kirche sowie die Burg Landskron mit der berühmten Greifvogel-Flugschau und dem Affenberg; weiters gelangt man in wenigen Autominuten die idyllische Kirche Sternberg, das Kloster Wernberg mit eigenem Naturkostladen. Die gesamte Gegend bietet viele attraktive Wander- und Radwege! Das Wander- und Skigebiet Gerlitzten mit etwa 50 Kilometern Skipisten liegt praktisch vor der Tür.

Die Autobahnanbindung nach Italien, Slowenien, Wien, Salzburg sowie Deutschland liegt nur 4 Autominuten entfernt.

## WOHNNUTZFLÄCHE

Ca. 84 m<sup>2</sup>

## ZIMMER

3

**Im Falle des Ankaufes entstehen dem Käufer folgende Nebenkosten, die vom Kaufpreis berechnet werden:**  
3.5 % Grunderwerbssteuer, 1.1 % Grundbucheintragungsgebühr, 3.0 % zzgl. 20 % MwSt. Vermittlungsprovision,  
Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung lt. Anwalts- oder Notariatstarif.

<b>RAUMAUFTeilUNG</b>	Vorraum mit Garderobe, Abstellkammer, Wohn-Essbereich mit offener, komplett ausgestatteter Küche samt Theke und Ausgang auf die große, überdachte, L-förmige Terrasse, 2 Schlafzimmer, Badezimmer (Badewanne, Waschtisch/HWB, Waschmaschinenanschluss), Toilette mit Handwaschbecken;
<b>PARKEN</b>	1 Tiefgaragenstellplatz
<b>VERFÜGBARKEIT</b>	Nach Absprache, voraussichtlich ab Dezember 2024
<b>ENERGIEAUSWEIS</b>	HWB-Wert 27 kWh/m <sup>2</sup> , fGEE 0,73
<b>KAUFPREIS</b>	€ 388.000,00

---

**Im Falle des Ankaufes entstehen dem Käufer folgende Nebenkosten, die vom Kaufpreis berechnet werden:**  
3.5 % Grunderwerbssteuer, 1.1 % Grundbucheintragungsgebühr, 3.0 % zzgl. 20 % MwSt. Vermittlungsprovision,  
Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung lt. Anwalts- oder Notariatstarif.



**Im Falle des Ankaufes entstehen dem Käufer folgende Nebenkosten, die vom Kaufpreis berechnet werden:**  
 3.5 % Grunderwerbssteuer, 1.1 % Grundbucheintragungsgebühr, 3.0 % zzgl. 20 % MwSt. Vermittlungsprovision,  
 Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung lt. Anwalts- oder Notariatstarif.

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.  
 Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler, also für Käufer/Mieter und Verkäufer/Vermieter tätig sind.



5



**Im Falle des Ankaufes entstehen dem Käufer folgende Nebenkosten, die vom Kaufpreis berechnet werden:**  
3.5 % Grunderwerbssteuer, 1.1 % Grundbucheintragungsgebühr, 3.0 % zzgl. 20 % MwSt. Vermittlungsprovision,  
Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung lt. Anwalts- oder Notariatstarif.

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.  
Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich.  
Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler, also für Käufer/Mieter und Verkäufer/Vermieter tätig sind.



**Im Falle des Ankaufes entstehen dem Käufer folgende Nebenkosten, die vom Kaufpreis berechnet werden:**  
3.5 % Grunderwerbssteuer, 1.1 % Grundbucheintragungsgebühr, 3.0 % zzgl. 20 % MwSt. Vermittlungsprovision,  
Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung lt. Anwalts- oder Notariatstarif.

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.  
Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich.  
Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler, also für Käufer/Mieter und Verkäufer/Vermieter tätig sind.