



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

flechh@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

flechh@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

# VERMIETETE, HELLE 2-ZIMMER-EIGENTUMSWOHNUNG MIT LOGGIA IN GRÜNBLICK-RUHELAGE ZWISCHEN STADTPARK UND INFINEON

\* \* \*

**VILLACH STADT / AUEN / KÄRNTEN / ÖSTERREICH**



ETW-VS- 989

## BESCHREIBUNG

Hier handelt es sich um eine helle, in der Raumaufteilung großzügig gestaltete 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit separater Wohnküche und Wohnzimmer-Westloggia, von der man einen netten Blick in den Garten der Wohnanlage hat. Die Situierung kann als relativ ruhig und sonnig bezeichnet werden.

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss der mittelgroßen Wohnanlage, die in den Sechzigerjahren errichtet und um 2006 thermisch saniert (Vollwärmeschutz, Fenster, Dach) wurde. Die Wohnung selbst wurde um 2005 teilrenoviert.

**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.

**NB: Die gegenständliche Wohnung ist auf 5 Jahre befristet vermietet!**

<b>LAGE</b>	<p><b>Villach Stadt – Perau / Auen</b>  Ruhige, sonnige Grünlage  Im Villacher Stadtteil Perau/Auen gibt es eine ausgezeichnete Infrastruktur wie Schulen (HTL, Volks-, Hauptschule, CHS), Bushaltestelle, allerlei Einkaufsmöglichkeiten (Hofer, Spar, Billa, GAV-Center ...), Ärzte, Banken, Schulen (HTL, Volks-, Hauptschule, CHS), Bushaltestelle, etc.</p> <p>Der Halbleiterkonzern „Infineon“ ist fußläufig in etwa 8 Minuten zu erreichen, die Grund- und Mittelschule in 3 Minuten, der Stadtpark und die Villacher Innenstadt in etwa 10 Minuten.</p>
<b>WOHNNUTZFLÄCHE</b>	Ca. 60 m <sup>2</sup>
<b>LOGGIA</b>	Ca. 6 m <sup>2</sup>
<b>ZIMMER</b>	2
<b>RAUMAUFTeilUNG</b>	großer Vorraum, WC, Wohnzimmer mit Kachelofen und Ausgang auf die westseitig gelegene Loggia, Wohnküche, großes Schlafzimmer mit angrenzendem Badezimmer (Badewanne, Handwaschbecken, Handtuchtrockner, Waschmaschinenanschluss, Warmwasserboiler);
<b>AUSSTATTUNG</b>	Teilmöbliert
<b>HEIZUNG</b>	Thermostatgeregelte E-Wandradiatoren, Kachelofen * es wurde ins Geschoss die Etagengasheizung eingeleitet und besteht die Möglichkeit, sich an diese Heizversorgung anzuschließen; Ab 2024 ist ein Umstieg auf Fernwärme möglich!
<b>PKW</b>	Es sind ausreichend Autoabstellplätze im Hof verfügbar
<b>ANMERKUNG VERMIETUNG</b>	es besteht ein befristetes Bestandsverhältnis auf die Dauer von 5 Jahren (Mietbeginn 01.07.2022 - Mietende 30.06.2027), das auf den Rechtsnachfolger übergeht.
<b>VERFÜGBAR</b>	Ab 30.06.2027
<b>ENERGIEAUSWEIS</b>	HWB 67,3 kWh/m <sup>2</sup> a, fGEE 1,35
<b>KAUFPREIS</b>	€ 147.000,00

**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 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.