



# DAS IDEALE ZUHAUSE FÜR IHRE KLEINFAMILIE - ERSTBEZUGSWOHNUNG IN FAMILIENFREUNDLICHER WOHLNLAGE

(TOP 2.5 – 1. OBERGESCHOSS)

\*\*\*

**VILLACH STADT / OBERE FELLACH / KÄRNTEN / ÖSTERREICH**



ETW-VS-Top 2.5

## BESCHREIBUNG

Lassen Sie sich und Ihre Familie von der hochwertigen Bauausführung und der praktischen Raumaufteilung dieser neuen 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche und 8,21 m<sup>2</sup> Balkon überzeugen, die perfekt für eine Kleinfamilie, für Single oder für Senioren ist.

### Top-Ausstattungsmerkmale:

- Fernwärmeheizung / Fußbodenheizung mit Raumthermostat
- hochwertiger, strapazierfähiger Vinylboden in Holzdielenoptik inkl. Sesselleisten in weiß
- Feinsteinzeug als Bodenfliesen im Bad, WC, Vorraum, Abstellraum

### 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.

- elektrisch bedienbare Außenraffstores (ausgenommen WC- und Badfenster)
- Telefonanschluss / IT-Anschluss A1
- Anschluss an die SAT-TV-Anlage
- Fenster im Badezimmer und im Gäste-WC
- Barrierefreiheit, aufgrund des stufenlosen Zugangs
- Rauch- und Brandmelder
- Wasseranschluss im Terrassen-/Balkonbereich (1 Stück frostsichere Auslaufarmatur)

**LAGE**

**Villach Stadt, Obere Fellach**

Die Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil "Obere Fellach" in Villach, einer relativ ruhigen und dennoch zentralen Wohngegend, die sich durch ihre Nähe zur Innenstadt und zum Einkaufszentrum VEZ als familienfreundlich auszeichnet.

In lediglich 5 Autominuten erreichen Sie das schöne Stadtzentrum, das beliebte Einkaufszentrum ATRIO und diverse, für den Alltag erforderliche infrastrukturelle Einrichtungen im nahegelegenen Stadtteil St. Martin.

Gleich in der Nähe der modernen Wohnanlage befindet sich die Bushaltestelle.

Ob Richtung Italien, Slowenien oder andere Teile Österreichs – die praktische Autobahnanbindung ermöglicht eine rasche und unkomplizierte Erreichbarkeit der umliegenden Städte, des wunderschönen Wander- und Skigebiets Gerlitzen Alpe, der traumhaften Kärntner Badeseen, wie unter anderem des Ossiacher Sees oder Faaker Sees.

Gerade der Stadtteil Obere Fellach ermöglicht ein breit gefächertes Freizeit-, Sport- sowie Erholungsangebot aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Naturpark Dobratsch mit dem idyllischen Gebiet um Heiligengeist sowie Bad Bleiberg. Ob gemütliche Spaziergänge, anspruchsvolle Wanderungen oder Radtouren – in diesem Stadtteil können Sie Ihre Freizeit in der Natur aktiv gestalten.

2

<b>WOHNNUTZFLÄCHE</b>	Ca. 65 m <sup>2</sup>
<b>ZIMMER</b>	3
<b>RAUMAUFTeilUNG</b>	Vorraum, Wohn-Essbereich mit Ausgang auf den Balkon, 2 Schlafzimmer, Abstellraum, Badezimmer, WC;
<b>PARKEN</b>	1 TG-Stellplatz € 19.800,00
<b>VERFÜGBARKEIT</b>	Sofort
<b>ENERGIEAUSWEIS</b>	Vorhanden
<b>KAUFPREIS</b>	€ 301.900,00 zzgl. € 19.800,00 für den TG-Stellplatz

**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.