

# FISCHER

IMMOBILIEN

9500 Villach | Wohnung | Objektnummer: 1084/3396

## Altbauwohnung im Herzen von Villach!



Ihr Ansprechpartner

**Peter Fischer**

Immobilientreuhänder

+43 (0)664 9150295

[peter@fischer-immobilien.at](mailto:peter@fischer-immobilien.at)

[www.FISCHER-Immobilien.at](http://www.FISCHER-Immobilien.at)

## Altbauwohnung im Herzen von Villach!



### Lage

Villach Altstadt, Zentrumsnähe

### Beschreibung

#### Altbauwohnung in der Villacher Altstadt

Diese Wohnung befindet sich in einem schönen Altstadtthaus in guter sowie zentraler Stadtlage im Herzen von Villach. Sie bietet eine großzügige 4-Zimmer-Aufteilung und liegt im 2. Obergeschoß eines gepflegten Mehrparteienhauses.

Die Wohnung wurde vor rund 5 Jahren rundum saniert und der Zustand sowie die Ausstattung der Wohnung können als sehr gut bezeichnet werden. Stilvolle Vollholzböden im Fischgrätmuster verleihen der Wohnung weitere Gemütlichkeit sowie einen edlen Charakter.

Dieser Altbau bietet Ihnen folgende sowie stilgerechte Raumaufteilung:

Vorraum mit Garderobe, geräumiges Badezimmer mit modernem Whirlpool und eleganter Dusche, separate Toilette, Esszimmer mit Küche samt stilvoller Einbauküche, Büro bzw. Gästezimmer, 2 Schlafzimmer, großer sowie heller Wohnraum,

Die beeindruckende Raumhöhe von 2,90 Metern verleiht allen Räumen ein schönes Tageslicht sowie ein besonders angenehmes Raumgefühl.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine Gastherme Mittels Radiatoren.

Interessiert? - dann werfen Sie doch einfach einen Blick in die Wohnung:

**Hier geht`s zum 360° Rundgang:**

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/1777280?accessKey=5e1f>

Für nähere Informationen sind für natürlich - immo für Sie da!

# FISCHER


IMMOBILIEN

**Sofortinfo: +43664/9150295 - Fischer Peter**

# FISCHER

IMMOBILIEN

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 130 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Etage:	1. Etage	Beziehbar:	nach Vereinbarung
Zimmer:	4	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
WCs:	1	Mobiliar:	Küche, Bad
Abstellräume:	1	Heizung:	Etagenheizung
		Lagebewertung:	sehr gut
		Erschließung:	vollerschlossen
		Bauart:	Altbau
		Zustand:	vollrenoviert
		Energieausweis	
		Gültig bis:	11.07.2024
		HWB:	 84,6 kWh/m <sup>2</sup> a

## Ausstattung

Boden:	Fliesen, Laminat	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Befeuerung:	Gas	Bad:	Dusche, Bad mit WC
Ausblick:	Stadtblick	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Fenster:	Innenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster		

## Preisinformationen

Kaufpreis:	285.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Kaufpreis pro m <sup>2</sup> :	2.456,14 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Betriebskosten:	146,62 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Reparaturrücklage:	32,18 €		
Umsatzsteuer:	14,66 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	193,46 €		

## Weitere Fotos



# FISCHER

IMMOBILIEN

## Lage

9500 Villach



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Apotheke	500 m
Arzt	500 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	1.000 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	500 m

### Verkehr

Bus	500 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	3.500 m

### Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	3.000 m
Höhere Schule	3.500 m

### Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

FISCHER-Immobilien | Reinhard Fischer | A-9500 Villach | Moritschstraße 11

Tel.: +43 4242 23106 | Fax: +43 4242 22200-20 | E-Mail: office@fischer-immobilien.at | www.fischer-immobilien.at

Bankverbindung: Kärntner Sparkasse | IBAN AT36 2070 6060 0001 1566 | BIC KSPKAT2K | UID-Nr.: ATU59908513 | Gerichtsstand: Villach

## Plan

