

Exposé

Wohnung in Villach

Hochwertig ausgestattete 3 Z. -Wohnung in Hanglage in kleiner, feiner Wohnanlage mit vielen Extras!



Objekt-Nr. OM-347935

Wohnung

Verkauf: **347.500 €**

Ansprechpartner:
Nicolas Bui
Telefon: +43 664 2240212
Mobil: +43 664 2240212

Pichelackerweg 10
9500 Villach
Kärnten
Österreich

Baujahr	2023	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	68,12 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	28,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Erdwärme	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	179 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

PROVISIONSFREI!!!

Die stilvoll, hochwertig ausgestattete Wohnung mit großzügiger, sonniger Balkonfläche sowie mit einem herrlichen Weitblick befindet sich im. 1. OG einer im September 2023 fertig gestellten kleinen Wohnanlage in Villach-Völkendorf.

Die Wohnung hat eine West-, Ost- und Nordausrichtung sowie Balkon auch mit Südausrichtung. Es handelt sich um eine Außenwohnung mit freiem Rundblick.

Die Wohnung verfügt über einen großen Wohn-, Koch- und Essbereich auf 27,77 qm mit Blick ins Grüne, 2 weitere Zimmer mit Panoramablick ins Tal und auf das Karawankengebirge. Marmor-Design-Bad mit ebenerdiger Dusche und Gäste-WC sowie einen zusätzlichen Haushaltsraum.

Alle Räume sind barrierefrei.

Die Designqualität setzt sich im Inneren fort: hochwertige Materialien, große Fenster mit Schiebetür, edle Eichenparkettböden sowie italienische Nussbaum-Holzoptik- Keramikfliesen. Ein offener Grundriss schafft ein Wohngefühl von Großzügigkeit.

Zum großen Balkon mit ca. 17,4 qm gehört eine Außenbox mit viel Stauraum, Licht und Stromanschluss.

Der ca. 11,4 qm Kellerraum ist voll ausgebaut und bietet ebenfalls viel Abstellraum.

Zusätzliche Nutzfläche zur Wohnung 28 qm.

Tiefgaragenplatz mit einem Anschluss für Elektromobilität vorhanden. Eine 11 KW Wallbox kann angeschlossen werden.

Die Wohnanlage wird durch Erdwärme beheizt. Im Sommer sorgt eine Decken-Betonkernkühlung für angenehme Raumtemperaturen.

Verkauf erfolgt aufgrund eines beruflich bedingten Wohnortwechsels. Zweit-/Ferienwohnsitz ist laut Widmung möglich. Die Wohnung ist zwischenzeitlich geräumt und kann sofort übergeben werden.

Kaufpreis inkl. exklusive Einbauküche und Einbauten verhandelbar.

Kontakt: Nicolas Bui

null-sechs-sechs-vier-zwei-zwei-vier-null-zwei-eins-zwei

Ausstattung

besondere Ausstattungsmerkmale:

- * Großzügiger sonniger Balkon (17,4 qm)
- * elektrisch bedienbare Jalousien an allen Fenstern mit Fernbedienung
- * elektronische Gegensprechanlage mit Kamera (Eaton), Smart Home vorbereitet
- * Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, Eichenparkett und Keramikfliesen in Nussbaum-Holzoptik
- * Exclusive Einbauküche mit Arbeitsplatte aus Naturstein von Klammer & Preiml mit Markengeräten von Neff und Bosch
- * diverse Tischlereinbauten
- * flächenbündige Türen in allen Räumen

- * Bad mit italienischen Marmorfliesen sowie Gäste-WC mit Design-Waschtisch
- * Armaturen der Fa. Kronenbach, Handtuchheizkörper
- * Balkonseitenmarkise und Fliegenschutzgitter, Wasser- und Lichtanschluss Balkon
- * Komfortable Deckenkühlung sorgt im Sommer für angenehme Raumtemperaturen
- * 11,4 qm großer, ausgebauter und blickdichter Kellerraum (Fußboden gedämmt)
- * Tiefgaragenstellplatz 15qm

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Zweit-/Ferienwohnsitz ist laut Widmung möglich.

Lage

Sehr ruhige Hanglage in einer Sackgasse gelegen mit weitem Rundumblick auf die

Wallfahrtskirche Maria Gail, Villach und die umliegenden Berge. Die Wohnanlage liegt direkt neben dem Alpnaturpark Dobratsch sowie zwischen dem Ossiacher und Faaker See. Beide Seen sind nur 15 Autominuten entfernt.

Der Kurpark und die Kärnten-Therme sowie das ATRIO-Einkaufszentrum mit vielen

Geschäften zum Shoppen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das Stadtzentrum und der Bahnhof sind 10 Autominuten entfernt. Eine Bushaltestelle ist gut fußläufig erreichbar.

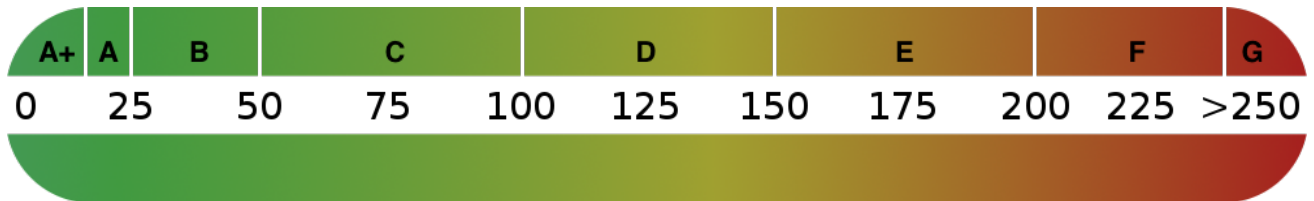
Autobahnanschlüsse in verschiedene Richtungen befinden sich ebenfalls ganz in der Nähe.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	39,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Blick auf die Sprungschanze

Exposé - Galerie



Blick auf die Wohnanlage



seitliche Hausansicht Süd-West

Exposé - Galerie



Wohnanlage Vorderansicht



Blick ins Tal

Exposé - Galerie



Treppenaufgang/Fahrradstuhl



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



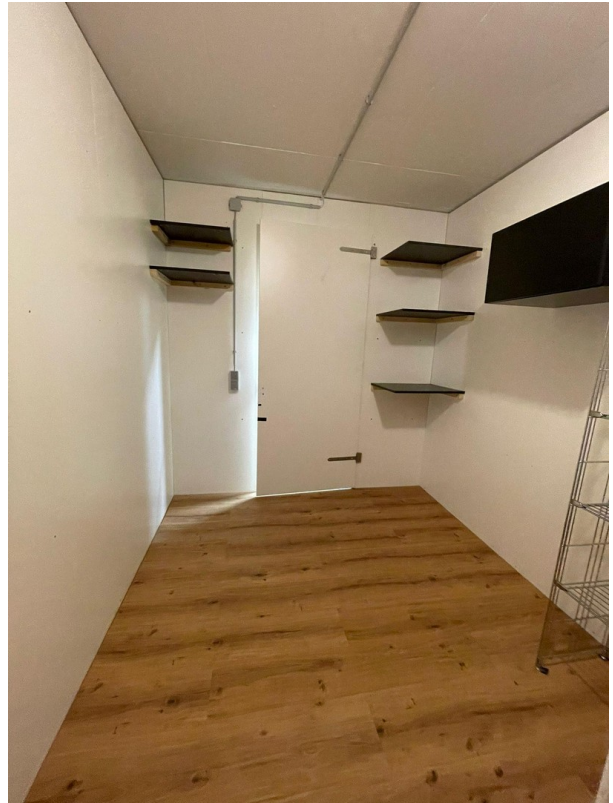
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



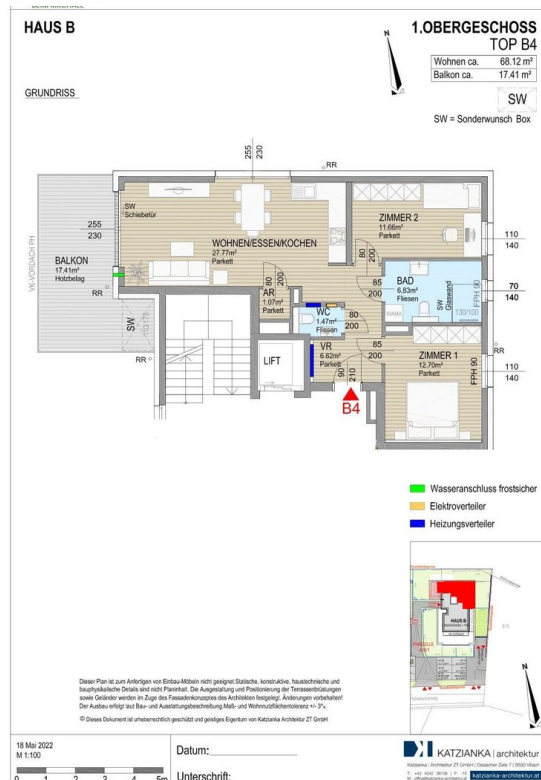
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Energieausweis



Grundriss der Wohnung