

# Exposé

## Wohnung in Villach

### Voll möblierte 1-Zimmer Wohnung im Neubau mit Balkon & Klimaanlage



Objekt-Nr. OM-445330

#### Wohnung

Verkauf: **157.000 €**

Ansprechpartner:  
Helene König

Kaigasse 2a  
9500 Villach  
Kärnten  
Österreich

Baujahr	2023	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	Neuwertig
Zimmer	1,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	26,50 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	166 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Im modernen Projekt in zentraler Lage von Villach (Kaigasse 2a) steht diese Hochwertig ausgestattete und voll möblierte 1-Zimmer-Wohnung zum Verkauf.

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss und bietet auf ca. 26,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept mit Wohn-, Schlaf-, Koch- und Essbereich in einem offenen Raum. Durch die großen bodentiefen Fenster wirkt die Wohnung besonders hell und freundlich.

Ein besonderes Highlight ist der ca. 6,70 m<sup>2</sup> große Balkon mit Ostausrichtung, der sich perfekt für ein Frühstück in der Morgensonne oder entspannte Stunden im Freien eignet.

Die Wohnung ist voll möbliert und somit sofort bezugsbereit oder ideal für eine sofortige Vermietung als Anlageobjekt.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein praktisches Kellerabteil, welches der Wohnung zugeordnet ist.

### Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine moderne und komfortable Ausstattung:

- voll möbliert – sofort einziehen oder vermieten
- offener Wohn-, Schlaf-, Koch- und Essbereich
- Klimaanlage
- hochwertiger Holzdielenboden
- bodentiefe Fenster für viel Tageslicht
- elektrische Raffstores an allen Fenstern
- Balkon mit Ostausrichtung
- Video-Gegensprechanlage
- Notrufsystem in der Wohnung
- Internet bereits in den Betriebskosten inkludiert

### Modernes Badezimmer

Das Badezimmer bietet:

- barrierefreie Dusche
- moderne Fliesen
- Waschbecken mit Spiegelschrank und Badmöbeln
- WC
- 2 bodentiefe Fenster mit elektrische Raffstore und Plissee

### Durchdachter Grundriss

Der kompakte Grundriss bietet eine optimale Nutzung der Wohnfläche:

- Wohn-/Schlaf-/ Kochbereich: ca. 16 m<sup>2</sup>
- Vorraum mit Platz für Garderobe und Stauraum
- Bad mit Ausstattung

- Balkon: ca. 6,70 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum

Der Vorraum verfügt zusätzlich über Boiler und Waschmaschinenanschluss.

Eckdaten

- Adresse: Kaigasse 2a, 9500 Villach
- Wohnfläche: ca. 26,50 m<sup>2</sup>
- Balkon: ca. 6,70 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 1
- Geschoss: 3. Obergeschoss
- Ausrichtung Wohnung: Nord / Ost
- Balkon: Ostausrichtung
- voll möbliert
- Klimaanlage

Ideal geeignet für

- Anleger
- Pendler
- Singles
- Studenten
- oder als Ferienwohnung in Villach

Nebenkosten beim Kauf

- Grunderwerbsteuer: 3,5 % vom Kaufpreis
- Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 % vom Kaufpreis
- Vertragserrichtung & Treuhandschaft: Kosten laut Vereinbarung mit dem Vertrags Errichter (Notar oder Rechtsanwalt)
- Maklerprovision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Parkett

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Keller

## Sonstiges

Die Objektinformationen wurden uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir trotz sorgfältiger Aufbereitung keine Haftung übernehmen.

## Lage

Lage und Umgebung:

- Zentrale Stadtlage mit schneller Erreichbarkeit der Altstadt und des Hauptplatzes
- Direkt beim Hauptbahnhof Villach, daher sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung

- Nahe der Drau und Draupromenade, Freizeit- und Spaziermöglichkeiten in wenigen Minuten erreichbar
- Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung
- Gute Anbindung an Hauptverkehrsstraßen und Autobahn (A2/A10)

Kurzfasit:

Sehr zentrale und verkehrsgünstige Lage in Villach mit direktem Zugang zu Bahnhof, Innenstadt, Gastronomie und Nahversorgung. Gleichzeitig bieten Innenhofbereiche der Wohnanlagen teilweise ruhiges Wohnen trotz der zentralen Lage.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Energieausweis vorhanden
Energieträger	Fernwärme
Baujahr	2023
HWB	31,00 kWh/(m²a)
HWB Energieklasse	B
fGEE	0,70
fGEE Energieklasse	A+

## HWB Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

## fGEE Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

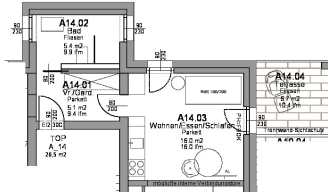
3.OG HAUS A | TOP 14  
M 1:100



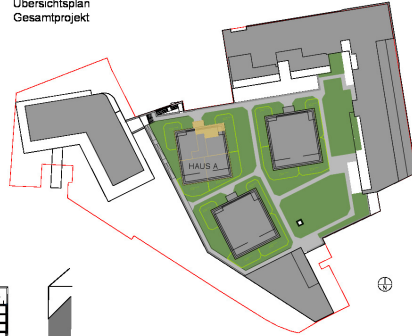
maxpalais

*Ein neues Leben.*

3.OG HAUS A  
TOP 14 M 1:100  
Erlagewohnung mit TOP 10  
WQ-Nr. NSt. 26.007  
Terrasse 8,7m<sup>2</sup>  
Abstellraum: 4,8m<sup>2</sup>



Übersichtsplan  
Gesamtprojekt



Dieser Plan ist zum Auftragen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Einrichtungsbeispiel des Planes und nicht Bestandteil. Stühle, Tische, Kleiderbügel, etc. befinden sich nur zur Orientierung. Die Anordnung und Bestimmung der Einbaumöbeln, sowie die Anordnung der Einbaumöbeln, werden im Zuge des Gesamtprojektes der Architekten festgelegt. Änderungen vorbehalten! Der Ausbau erfolgt nach Abstimmung mit dem Bauherrn. Die Einbaumöbeln sind im Zuge der Bauabfertigung nicht abzugeben.

VERTRAGSPLAN		GRUNDRISS:	Blatt:	Gez.:	Stempel:
		3 OBERGESCHOSS / HAUS A / TOP 14	01	MKR	02.02.2021
GM Generationenpark GmbH		Plannummer	index	Verst.:	
D185	VM HA 14			1:100	
krellitsch architektur		krei arch			
<small>ARCHITECT DR. MARTIN KRELLITSCH, aka: def. u. baed. Ziviltechniker, Berger, 34 A, 9220 Annetheim +43(0)4246 21146 www.krellitscharchitektur.com</small>					