



Nachhaltige Neubauwohnung in Villach – Ihre zukunftsichere Investition

Exposé

KKG- Immobilien



0660 1224550



office@kkg-immobilien.at



Eckdaten:

- Adresse: Auf Anfrage
- Größe: ca. 44,75 m² Wohnfläche zzgl. 7,25 Quadratmeter Balkon/Loggia
- Aufteilung:
 - Vorraum
 - Badezimmer mit Dusche und WC
 - Wohnzimmer
 - Schlafzimmer
- Einrichtung:
 - Küche inkl. E- Geräten
 - Badezimmer mit Unterbauschrank
 - Vorraum inkl. Garderobe
- Zubehör:
 - 1x Tiefgaragenplatz
 - 1x Keller
 - optional noch ein Tiefgaragenparkplatz zum Verkauf
- Kaufpreis:

Auf Anfrage
- Mieteinnahmen:

541,66.- netto/Monat
3,8 % Nettorendite
- Nebenkosten:
 - Grunderwerbssteuer 3,5%
 - Eintragungsgebühr 1,1%
 - Makler 3% + UST
 - Vertragserrichtungskosten

Beschreibung:

Diese 2-Zimmer-Wohnung in **9500 Villach** vereint modernes, nachhaltiges Wohnen mit einer hervorragenden Lage. Mit einer Wohnfläche von **44,75 m²** wurde sie nach höchsten ökologischen Standards errichtet und bietet ein gesundes Raumklima. Die innovative **Holzmassivbauweise mit einem Holzanteil von 80 %** steht für umweltbewusstes Bauen und sorgt für ein natürliches Wohngefühl.

Highlights der Wohnung:

- **Bezugsfertig & hochwertig ausgestattet:** Küche, Badezimmer und Toilette sind bereits vollständig eingerichtet.
- **Moderne Einbauküche:** Zeitloses Design, inklusive hochwertiger Elektrogeräte.
- **Komfortables Badezimmer:** Mit hochwertigen Fliesen, Spiegelschrank mit LED-Beleuchtung, Waschtisch, Unterschrank und Handtuchhalter.
- **Platzsparendes Stauraumkonzept:** Ein deckenhoher Schrank im Vorzimmer sorgt für Ordnung.
- **Effiziente Heizung:** Fernwärme für ein nachhaltiges und kosteneffizientes Heizsystem.
- **Attraktive Raumaufteilung:** Helles Wohnzimmer mit offener Wohnküche und separatem Schlafzimmer.

Optimale Investitionsmöglichkeit Die Wohnung ist seit der Fertigstellung im Frühjahr 2023 vermietet und bietet eine sichere **Kapitalanlage mit langfristigem Wertzuwachs**. Durch die Vermietung profitieren Sie von steuerlichen Vorteilen, wie dem Vorsteuerabzug sowie der Absetzbarkeit von Baurechtszins, Zinsen der Finanzierung und weiteren Aufwendungen.

Perfekte Lage

- **Zentrale Infrastruktur:** Nahversorger, Gesundheits- und Bildungseinrichtungen in unmittelbarer Umgebung.
- **Optimale Verkehrsanbindung:** Hauptbahnhof Villach nur wenige Minuten entfernt.
- **Hervorragendes Freizeitangebot:** Ob Berge, Seen oder die historische Altstadt – Villach bietet eine hohe Lebensqualität für jede Generation.

Wohnungsplan:



PROJEKTDDETAILS

Anzahl Zimmer: 2

Kochen/Essen/Wohnen:	23,03 m ²
Schlafzimmer:	11,24 m ²
Bad/WC:	5,85 m ²
Vorraum:	4,63 m ²

Wohnfläche:	44,75 m²
Balkon/Loggia:	7,25 m ²
Keller:	3,45 m ²
bewertete Gesamtfläche:	60 m²



Bilder





Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne unter
0660 1224550 oder [office@kkg-
immobilien.at](mailto:office@kkg-immobilien.at) zur Verfügung!