

Sanierungsbedürftige Wohnung in zentraler Lage – Villach

Exposé

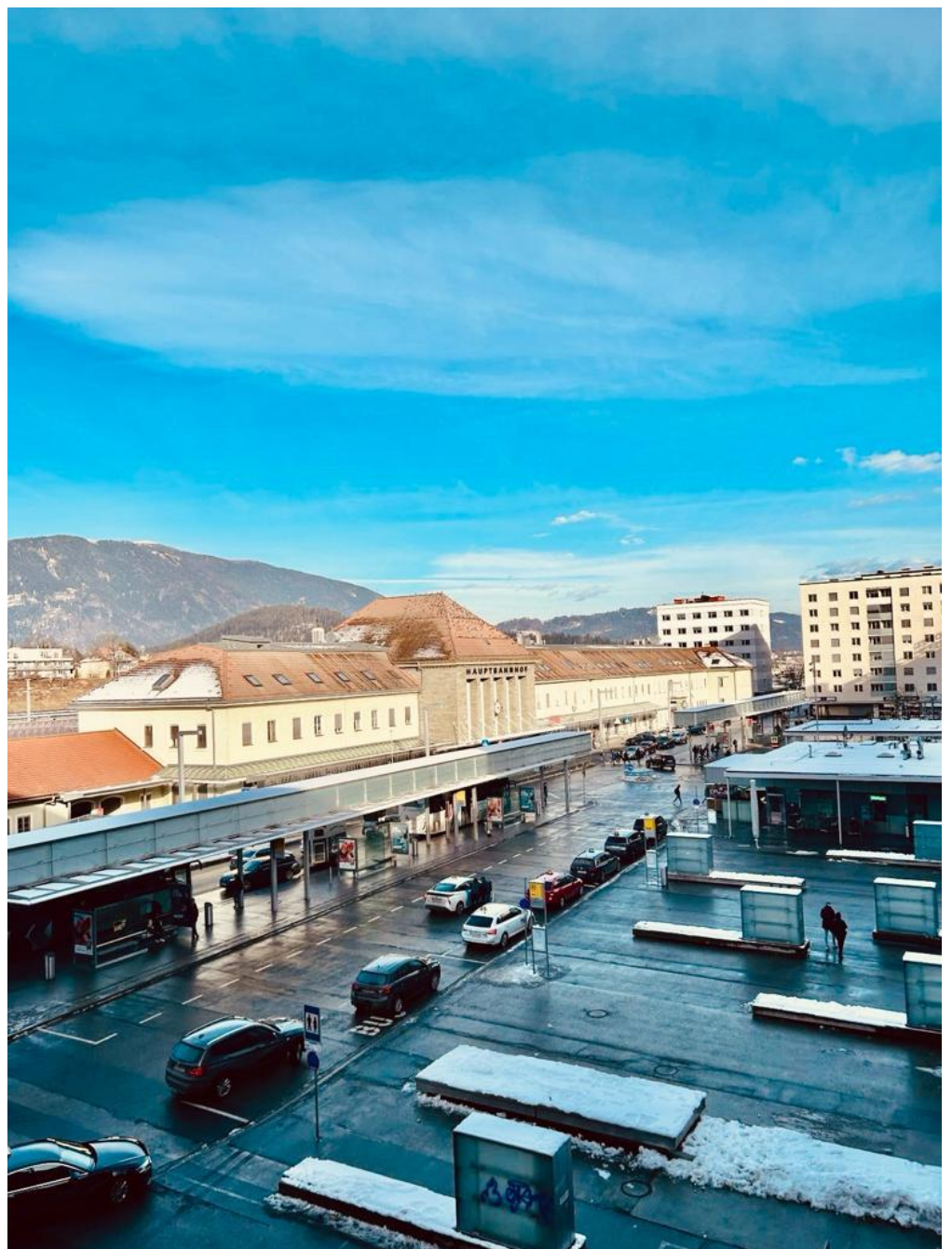
KKG- Immobilien



0664-25 333 99



office@kkg-immobilien.at



Eckdaten:

- Adresse: Bahnhofplatz 8 und 9, 9500 Villach

Größe: ca. 52,60 Quadratmeter Wohnfläche laut Nutzwertgutachten

- Aufteilung:
 - Großzügiger Vorraum
 - Badezimmer mit Dusche und Waschbecken
 - WC
 - Wohnzimmer/ Schlafzimmer
 - Küche

- Heizungsart: Öl- Zentral (Heizkörper)

- Baujahr: ca.1972

- Zustand:

Die Wohnung ist sanierungsbedürftig. Auch Leitungen, Installationsarbeiten sind im Zuge der Sanierung zu erneuern.

- Betriebskosten:

Vorschreibungsposition	Anteil	Netto	USt-Satz	USt-Betrag	Brutto
Betriebskosten	0,95%	84,81	20,00 %	16,96	101,77
Rep.Rücklage	0,89%	45,90	0,00 %	0,00	45,90
Heizkosten	1,09%	54,69	20,00 %	10,94	65,63
Warmwasser	1,34%	22,41	20,00 %	4,48	26,89
Gesamtsumme		€ 207,81		€ 32,38	€ 240,19

- Kaufpreis:
Auf Anfrage

- Nebenkosten:
 - Grunderwerbssteuer 3,5%
 - Eintragungsgebühr 1,1%
 - Makler 3% + UST
 - Vertragserrichtungskosten

Beschreibung:

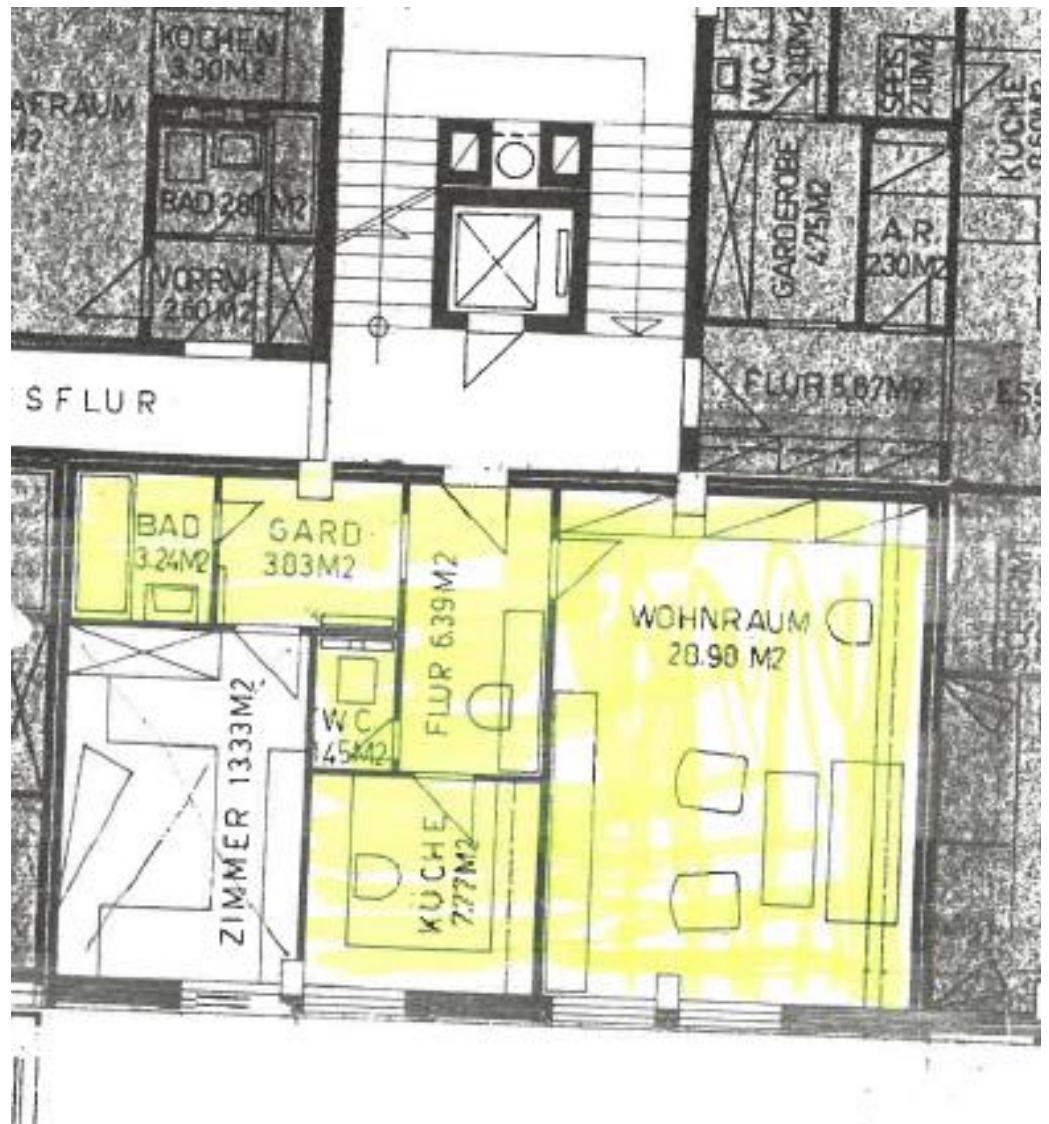
Die angebotene Wohnung befindet sich in zentraler Lage am Bahnhofplatz 8-9 in Villach und erstreckt sich über eine Fläche von ca. 52 Quadratmetern. Die Immobilie präsentiert sich als ideale Gelegenheit für Investoren, die ein Projekt zur Sanierung und individuellen Gestaltung suchen, oder für Selbstnutzer, die sich den Traum von den eigenen vier Wänden inmitten der Stadt erfüllen möchten.

Die Wohnung befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, was jedoch die Chance eröffnet, sie nach eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen zu gestalten. Hier besteht die Möglichkeit, ein maßgeschneidertes Wohnambiente zu schaffen.

Die Lage am Bahnhofplatz 8-9 bietet unschlagbares zentrales Wohnen mit sämtlichen Annehmlichkeiten. Der Bahnhof wird in den nächsten Jahren ebenfalls saniert und befindet sich derzeit in Entwicklung. Sowohl für Pendler als auch für alle, die die Vorteile des städtischen Lebens schätzen, ist die Wohnung optimal positioniert. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeiteinrichtungen sind bequem zu Fuß erreichbar, wodurch ein komfortables und urbanes Lebensgefühl entsteht.

Die Wohnung eignet sich nicht nur als individuelles Wohnobjekt mit enormem Entwicklungspotential, sondern auch als attraktive Anlage für Investoren. Die zentrale Lage ermöglicht eine gute Vermietbarkeit nach durchgeführter Sanierung.

Wohnungsplan:



Die Wohnung erstreckt sich über den gelb markierten Bereich. Es hat im Jahr 1999 eine neue Nutzwertfestlegung gegeben, bei dem das Zimmer einer anderen Wohnung zugeordnet wurde!

Wohn-, Schlafzimmer: ca. 28,90 Quadratmeter

Küche: ca. 7,77 Quadratmeter

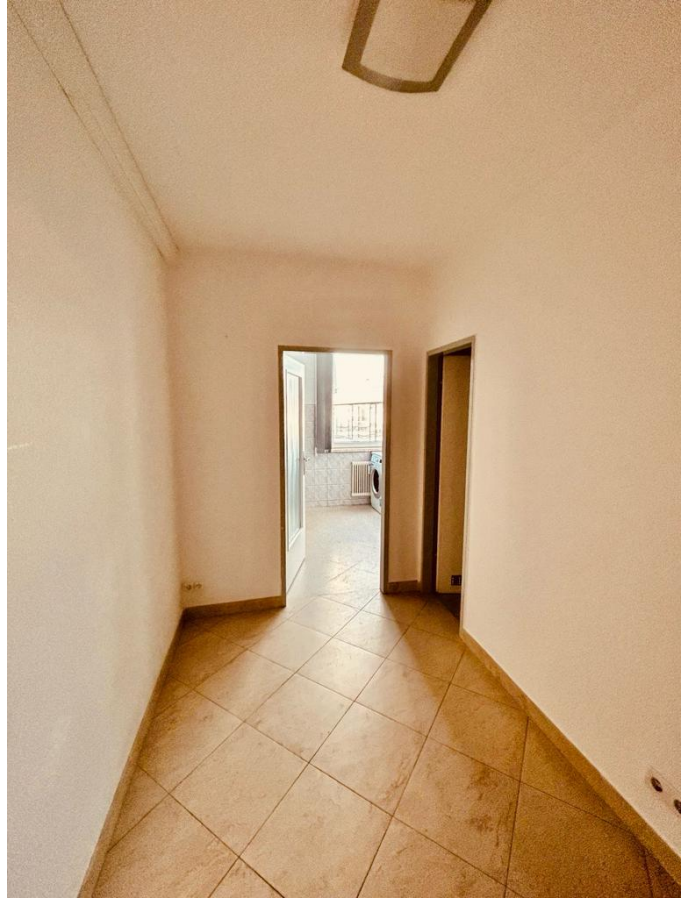
Flur: ca. 6,39 Quadratmeter

Garderobe: ca. 3,03 Quadratmeter

WC: ca. 1,45 Quadratmeter

Bad: ca. 3,24 Quadratmeter

Bilder







Bei weiteren Fragen stehen wir gerne unter
0664 25 333 99 oder [office@kkg-
immobilien.at](mailto:office@kkg-immobilien.at) zur Verfügung!