



Schmuckstück mit einzigartiger Terrasse

Exposé

KKG- Immobilien



0664 2533399



office@kkg-immobilien.at



Eckdaten:

- Adresse: Auf Anfrage!
- Größe: ca. 83 Quadratmeter Wohnfläche zzgl. ca. 40 Quadratmeter Balkon
- Geschoss: 2.Obergeschoss
- Aufteilung:
 - Vorraum
 - WC inkl. Waschbecken
 - Abstellraum
 - Badezimmer inkl. Badewanne und Dusche
 - 2x Schlafzimmer
 - Wohnzimmer inkl. Küche
- Zubehör:
 - 1x Abstellplatz in der Garage
 - 1x Abstellplatz außen
 - 1x Keller
- Kaufpreis:

Auf Anfrage!

- Monatliche Kosten:

Top	Vorschreibungsposition	Netto	USt-Satz	USt-Betrag	Brutto
15	Rücklage I allg.	92,15	0,00 %	0,00	92,15
	Wasserakonto	12,57	10,00 %	1,26	13,83
	Allg.Betriebskostenakonto	137,73	10,00 %	13,77	151,50
	Heizkostenakonto	58,90	20,00 %	11,78	70,68
	Warmwasserakonto	18,05	10,00 %	1,81	19,86
AP 25	Rücklage I allg.	2,97	0,00 %	0,00	2,97
	Allg.Betriebskostenakonto	4,44	20,00 %	0,89	5,33
TG 42	Rücklage I allg.	0,73	0,00 %	0,00	0,73
	Allg.Betriebskostenakonto	13,33	20,00 %	2,67	16,00
Gesamtsumme		€ 340,87		€ 32,18	€ 373,05

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

Beschreibung:

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung in der Margeritenstraße, Villach, bietet alles, was das Herz begehrt: ein modernes Wohnkonzept, großzügige Räume und eine hervorragende Lage. Der Neubau, der vor etwa 6 Jahren fertiggestellt wurde, überzeugt mit hochwertiger Ausstattung und einer durchdachten Raumaufteilung.

Mit einer Wohnfläche von ca. 83 Quadratmetern und einem großzügigen Balkon von ca. 40 Quadratmetern, der sich ideal für sonnige Stunden und gesellige Abende im Freien eignet, bietet die Wohnung im 1. Obergeschoss viel Platz zum Wohlfühlen. Besonders hervorzuheben ist der herrliche Ausblick auf den Mittagkogel, der Ihnen eine wunderschöne Kulisse direkt vom Balkon aus, bietet.

Aufteilung:

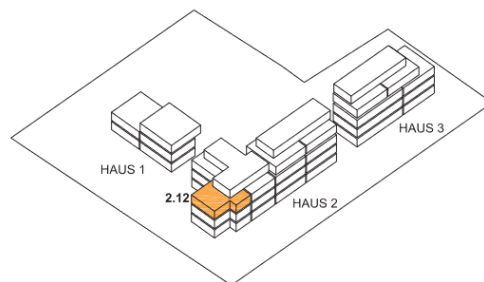
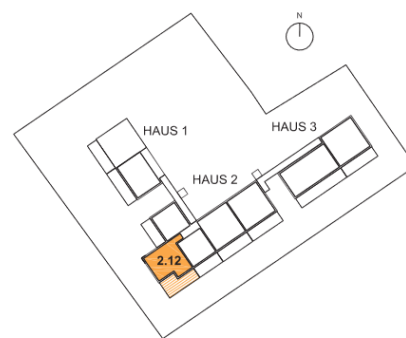
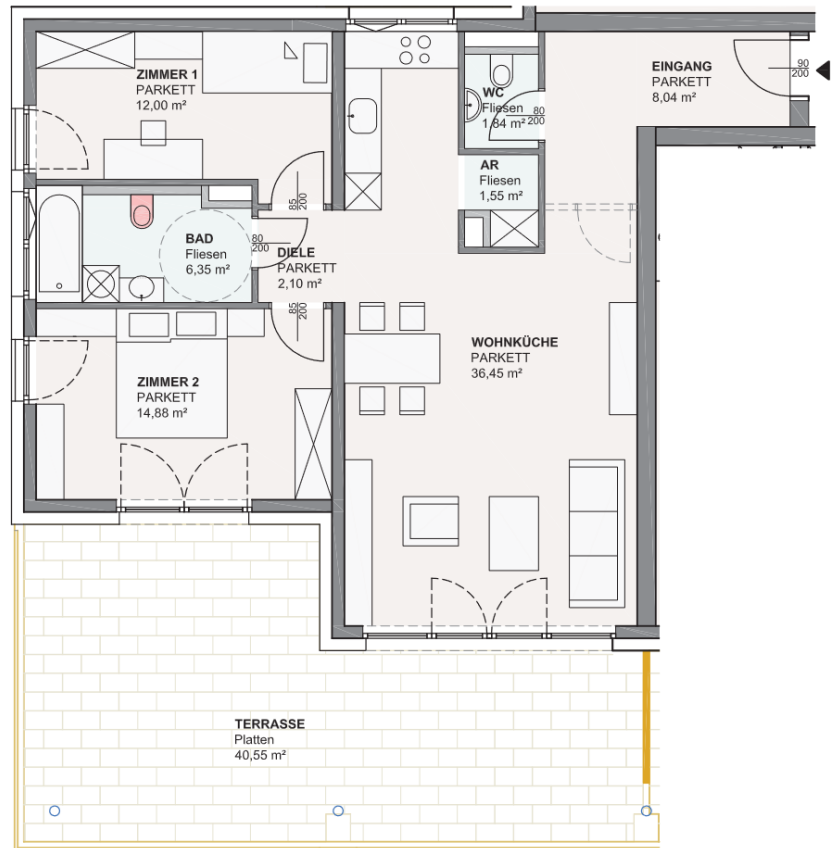
Die Wohnung empfängt Sie mit einem großzügigen Vorraum, der ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum bietet. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit offener Küche schafft eine freundliche und einladende Atmosphäre – ideal für gemütliche Abende oder gesellige Runden mit Freunden und Familie. Zwei Schlafzimmer sorgen für genügend Rückzugsorte, während das moderne Badezimmer mit Badewanne zum Entspannen einlädt. Zusätzlich gibt es ein separates WC und einen praktischen Abstellraum.

Umgebung:

Die Lage der Wohnung in der Margeritenstraße ist optimal für Familien, Paare oder auch Einzelpersonen, die die Nähe zur Natur und gleichzeitig eine gute städtische Infrastruktur schätzen. In unmittelbarer Umgebung befinden sich Schulen, Kindergärten und Spielplätze, was die Wohnung besonders für Familien attraktiv macht. Auch Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar. Die Nähe zu Villachs Zentrum und die ausgezeichnete Anbindung machen das tägliche Leben besonders angenehm.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese wunderschöne Immobilie persönlich zu zeigen!

Wohnungsplan/Lageplan:

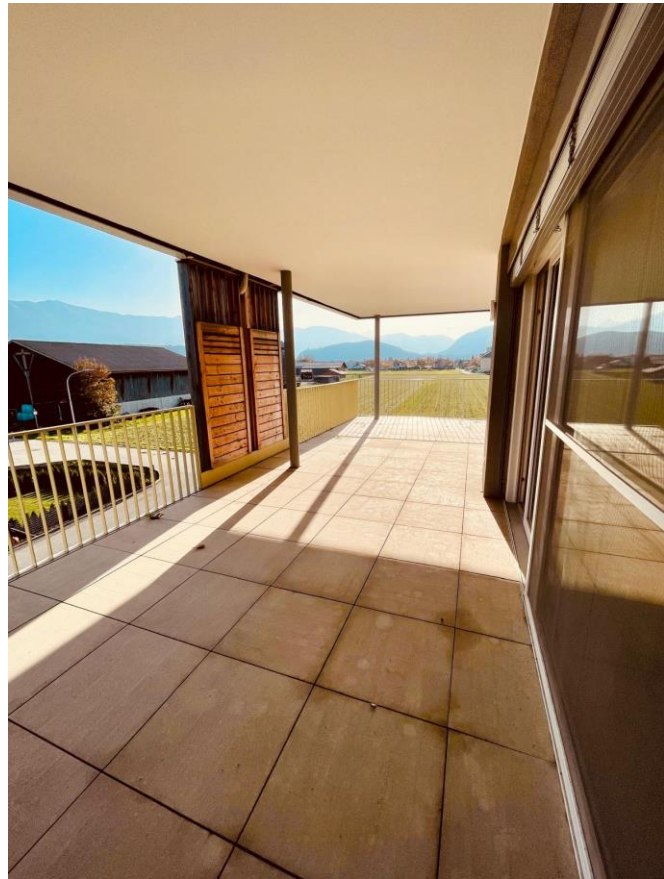


Bilder









Bei Fragen oder einer Besichtigung
steht Ihnen Frau Kronig-Gruber gerne
unter 0664 2533399 oder [office@kkg-
immobilien.at](mailto:office@kkg-immobilien.at) zur Verfügung!

