



Egger-Lienz-Weg 24, 9020 Klagenfurt am Wörthersee

www.wmi.at office@wmi.at

Tel.: 0463 - 56262 FAX: DW 15

GF: Iris Mann 0664 57 89 000

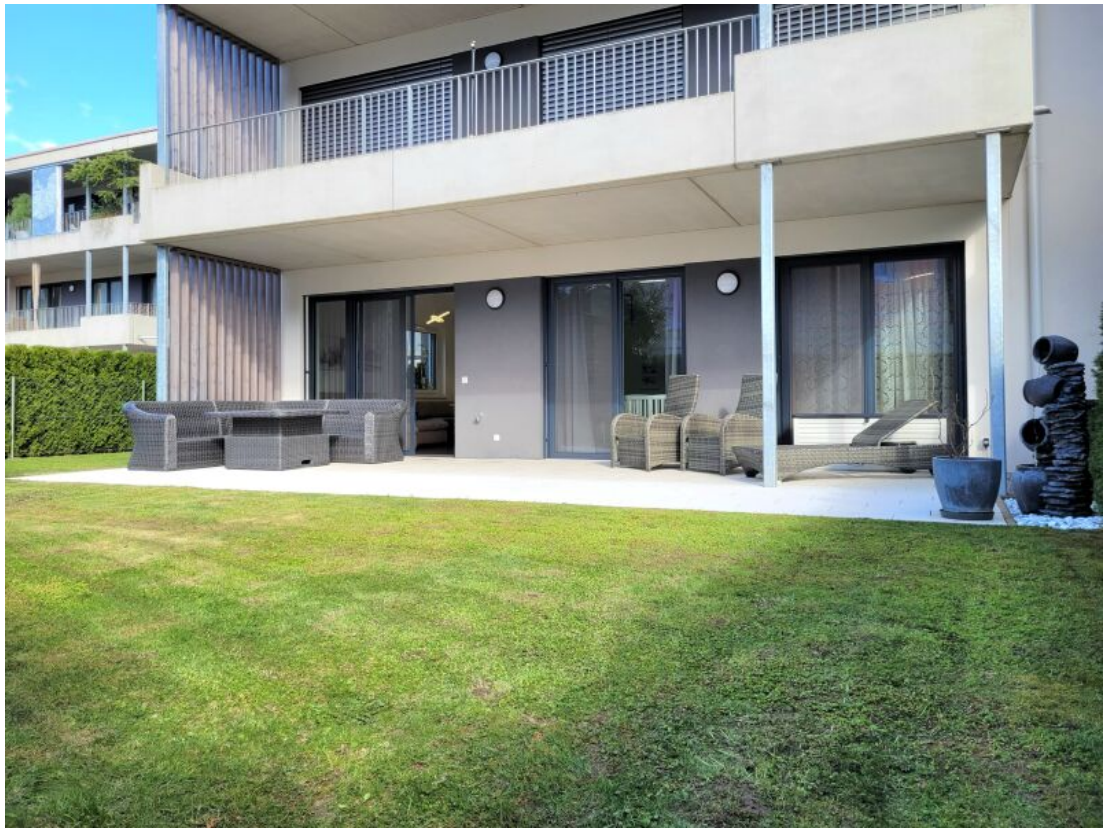
Gesellschafter: Wilhelm Mann 0664 13 69 183

VILLACH - WARMBAD: Neuwertige 3-Zi-Gartenwohnung mit riesiger Terrasse und 2 TG-Plätzen! Verfügbar ab Mai 2025!

*Status des Objekts: **RESERVIERT***

Objektadresse	9504 Villach-Warmbad
Beschreibung	<p>Werthaltig und modern: diese top ausgestattete 3-Zi-Eigentumswohnung mit rd. 77,12m² Wohnfläche und riesiger rd. 36,18m² großen Terrasse (teilw. überdacht) und rd. 117,41m² Privatgarten befindet sich direkt im Stadtteil Warmbad-Villach, unweit der Privatklinik Villach.</p> <p>Die nach Westen ausgerichtete, hochwertige Gartenwohnung wurde sehr gut geplant und steht ab 01.05.2025 für Sie zur Übernahme bereit.</p> <p>Eine Oase der Ruhe; genießen Sie Ihren eigenen grünen Rückzugsort im weitläufigen Gartenbereich und das sonnige Ambiente auf der Deluxe-Terrasse, perfekt für Entspannung und gesellige Zusammenkünfte im Freien. Auf der Terrasse gibt es zudem einen frostsicheren Wasseranschluss.</p> <p>Sie betreten die Wohnung im Erdgeschoss und gelangen über den freundlichen Vorraum in den großen Wohn-Esskochbereich, kochen in der offenen Küche, genießen Ihre Mahlzeiten im Essbereich und entspannen im Wohnbereich. Hier steht Ihnen dank Glasfaseranschluss die digitale Welt offen.</p> <p>Das Badezimmer mit Fenster hat hochwertige Einbaumöbel und ist bis zur Decke verfliest und bietet mit der bodenbündigen Dusche, extrabreiten Badewanne, einem luxuriösen Waschtisch mit Spiegelwand einen angemessenen Komfort. Auch die Toilette hat ein besonderes Lichtkonzept, ein Fenster und ein Handwaschbecken mit großflächigem Spiegel.</p> <p>Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für Kleiderschränke und hat einen Zugang zur Terrasse. Das zweite Zimmer wird derzeit als Kinderzimmer genutzt, auch von hier aus gelangt man auf den Terrassenbereich.</p> <p>Der Vorraum ist so geschnitten, dass die hohen Einbaumöbel - mit genügend Stauraum - ausreichend Platz finden.</p> <p>Bei Bedarf können Sie durch die an allen Fenstern und Türen angebrachten elektrisch gesteuerten Raffstores bequem und komfortabel abdunkeln - Sonderausstattung Fliegengitter!</p> <p>Der Wohnung zugeteilt ist ein Kellerabteil mit rd. 6,00m² und zwei Tiefgaragenplätze runden dieses einmalige Angebot ab.</p> <p>Traumhaft schönes Terrassenjuwel mit Garten in ruhiger Lage - Entspannung pur!</p>
Größe	<ul style="list-style-type: none">• rd. 77,12 m² Wohnfläche• rd. 36,18 m² Terrasse (teilweise überdacht)• rd. 117,41m² Privatgarten
Raumangebot	<ul style="list-style-type: none">• Vorraum• Badezimmer• Toilette• Schlafzimmer• Kinderzimmer (Büro)• Wohnen – Essen – Kochen• Abstell-/Technikraum (mit WM - Anschluss)• Terrasse und Garten

Ausstattung	<ul style="list-style-type: none"> • Kontrollierte Wohnraumlüftung • Fußbodenheizung - Thermostat für Wohn-Ess-Kochbereich • Badezimmer mit extrabreiter Badewanne Marke Polypex Modell EGO 1800 (li) und bodenbündiger Dusche • Teilmöbliert laut Inventarliste, u.a. mit hochwertigen Tischlereinbauten • DAN Einbauküche mit Elektrogeräten von Siemens (Dunstabzug, Induktionsherd mit Vario Feldern Breite 90 cm, vollintegrierter Geschirrspüler, Backofen, Dampfgarer und Kühlschrank-Gefrierkombination) • Glasfaser Internetanschluss (im Wohnzimmer und Büro- bzw. Gästezimmer) • Elektrische Raffstores (ausgenommen Bad und Toilette) • Fliegengitter an allen Fenstern und Türen • Kellerabteil • Fahrradraum versperrbar (gemeinschaftlich)
Böden	<ul style="list-style-type: none"> • Fliesenböden • Hochwertige Vinyl Designböden DISANO by HARO ClassicAqua Landhausdiele Sandeiche und Räumereiche strukturiert (strapazierfähig, pflegeleicht) • DISANO-Böden sind mit dem Eco-Label zertifiziert und auch mit dem Blauen Engel ausgezeichnet, dem Zertifikat für gesundheitlich unbedenkliche Produkte
Heizung	<ul style="list-style-type: none"> • Zentralheizung mittels Fernwärme - Fußbodenheizung
Energiewerte	HWB: 32 kWh/m ² a fGEE: 0,68
Kfz	<ul style="list-style-type: none"> • 2 x Tiefgaragenabstellplätze • Besucherparkplätze vorhanden
Baujahr	<ul style="list-style-type: none"> • rd. 2016-2017
Betriebskosten	<p>€ 394,58 gesamt, gliedern sich wie folgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • € 358,82 BK/HK, Warmwasser, Rücklage, MwSt. für die Wohnung • € 35,76 BK, Rücklage, MwSt. für die beiden Tiefgaragenplätze
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • rd. 2 Autominuten zum nächsten Lebensmittelmarkt • rd. 6 Autominuten in die Innenstadt von Villach • rd. 1,2 km zur Kärnten Therme • rd. 650m zur nächsten Bushaltestelle
Lage	<p>Villach - Warmbad, Naherholungsgebiet. Die schöne Umgebung verspricht mit Feldern und Wäldern in unmittelbarer Nähe einen hohen Erholungswert direkt vor der Haustür, doch auch die vielseitige Innenstadt von Villach ist mit dem Auto in rund 6 Minuten schnell erreicht. Wer hier wohnt, der genießt eine entspannte Wohnlage und eine kurze Entfernung in die Innenstadt oder ins Shopping-Center ATRIO. Ein Lebensmittelgeschäft befindet sich im Umkreis von etwa 1km; zur Kärnten Therme fährt man mit Fahrrad rd. 5 Minuten, dort befindet sich auch der Bahnhof Villach-Warmbad. Die Bushaltestelle befindet sich in rd. 650m Entfernung (rd. 8 Minuten zu Fuß) und die Privatklinik Villach ist in wenigen Schritten zu erreichen. Diese Immobilie punktet mit der attraktiven und beliebten Lage.</p>
Übergabe	<ul style="list-style-type: none"> • ab 01.05.2025 verfügbar • Die Verkäufer verbleiben im Objekt bis längstens 30.04.2025 und bezahlen bis zum Auszug einen ortsüblichen Mietzins.
Kaufnebenkosten	<ul style="list-style-type: none"> • 3,6 % Vermittlungsprovision • 3,5 % Grunderwerbsteuer • 1,1 % Grundbucheintragsgebühr • Kaufvertragserrichtungskosten je nach Notariatstarif oder Rechtsanwaltstarif • Geringe Barauslagen für Behördeneingaben
Kaufpreis	€ 419.000,-









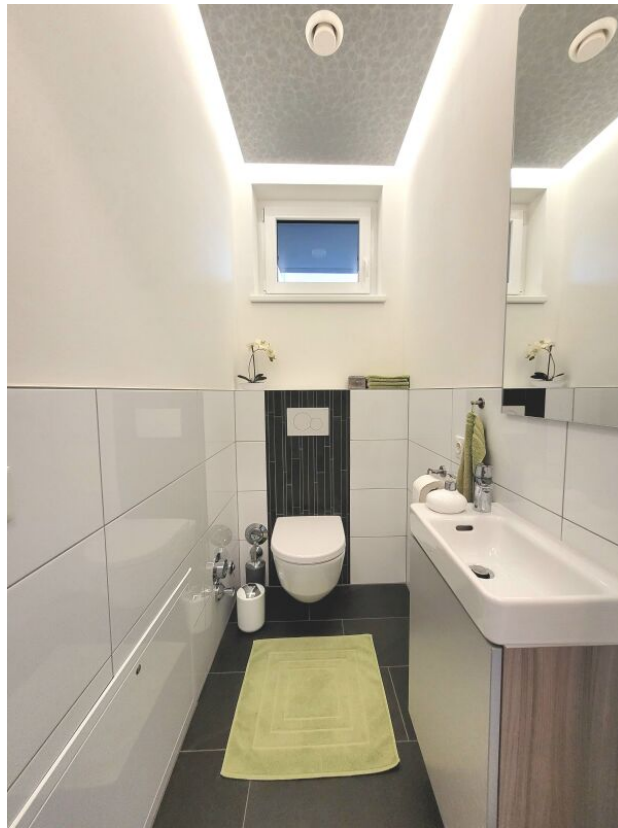




















Egger-Lienz-Weg 24, 9020 Klagenfurt am Wörthersee

www.wmi.at office@wmi.at

Tel.: 0463 - 56262 FAX: DW 15

GF: Iris Mann 0664 57 89 000

Gesellschafter: Wilhelm Mann 0664 13 69 183

Nebenkostenübersicht bei Kaufverträgen

Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch kann der Makler als Doppelmakler tätig sein. Der Makler kann auch mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis stehen.

1. Grunderwerbssteuer vom Wert der Gegenleistung. 3,5 % (Ermäßigung oder Befreiung in Sonderfällen möglich)
2. Grundbuchseintragungsgebühr (Eigentumsrecht) 1,1 %
3. Kosten der Vertragseinrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen z.B. für Beglaubigungen, Verwaltungsabgaben (Magistrate und Bezirkshauptmannschaften) und Grundbuchsgesuche (elektronische übermittelte Gesuche € 44, sonst € 62).
4. Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben für Grundverkehrsverfahren (länderweise unterschiedlich)
5. Förderungsdarlehen bei Wohnungseigentumsobjekten und Eigenheimen – Mögliche Übernahme durch den Erwerber: Der Erwerber hat keinen Rechtsanspruch auf Übernahme eines Förderungsdarlehens.
6. Allfällige Anliegerleistungen laut Vorschreibung der Gemeinde (Aufschließung und Kosten der Baureifmachung des Grundstückes) sowie Anschlussgebühren und -kosten (Wasser, Kanal, Strom, Gas, Telefon etc.)
7. Vermittlungsprovision (gesetzlich vorgesehene Höchstprovision)
 - (a) bei Kauf, Verkauf oder Tausch von
 - Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen
 - Unternehmen aller Art
 - Abgeltung für Superädifikate auf einem Grundstück jeweils
bei einem Wert
bis € 36.336 je 4 %
von € 36.336 bis € 48.448 € 1.453
über € 48.448 je 3 %
jeweils zuzüglich 20 % USt
 - (b) bei Optionen: 50 % der Provision gem. Punkt 7. (a), welche im Fall des Kaufes durch den Optionsberechtigten angerechnet werden.