



+43 660 24 360 36

[anton-immobilien.at](http://anton-immobilien.at)

[andreas@anton-immobilien.at](mailto:andreas@anton-immobilien.at)

**ANTON Andreas**

**Immobilientreuhänder**

## 3 Zimmer Eigentumswohnung in Villach



## Daten/ Fakten

Wohnfläche	ca 80 m <sup>2</sup>
Balkon	
Zweites Obergeschoss	
3 Zimmer	
Fernwärme	
Einbauküche	
Betriebskosten	€ 151,77
Heizkosten	€ 77,41
Rücklage §31	€ 95,51
Verwaltungskosten	€ 32,86
Warmwasser	€ 46,68
Strom	nach Bedarf
Baujahr	1974
Keller	ca 10 m <sup>2</sup>

## Adresse:

Jakob-Ghon-Allee 32  
9500 Villach



## Beschreibung:

Diese gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung in der Jakob-Ghon-Allee 32 in Villach befindet sich im 2. Obergeschoss einer Wohnanlage und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie ihren guten Zustand nach der Sanierung im Jahr 2018.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man in einen Vorraum, von dem aus in das WC, Küche, ins Wohnzimmer und von dort aus in den Rest der Wohnung gelangt. Das helle Wohnzimmer bietet direkten Zugang zum Balkon und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Nutzung – ideal für Paare, kleine Familien oder auch als Homeoffice.

*Anton Immobilien e.U. anton-immobilien.at*  
*andreas@anton-immobilien.at +43 660 24 36 0 36*

Die separate Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und funktional gestaltet. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, während das WC getrennt angeordnet ist – ein praktischer Vorteil im Alltag. Zusätzlich sorgt eine Abstellkammer für wertvollen Stauraum innerhalb der Wohnung.

Die Wohnung wurde im Jahr 2018 saniert und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand, sodass kein größerer Renovierungsaufwand erforderlich ist.

Parkmöglichkeiten befinden sich in der Nähe der Wohnung





## Lage:

Die Wohnung befindet sich in der **Jakob-Ghon-Allee** in Villach – einer gut angebundenen und beliebten Wohngegend.

- Zentrale Lage mit guter Infrastruktur
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe
- Schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums
- Gute Verkehrsanbindung



Angeboten um € 180.000,--

**Kaufnebenkosten:**

**Grunderwerbsteuer: 3,5 %**

**Vertragserrichtungskosten: lt. Tarif Notar**

**Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %**

**Provision inkl. USt: € 6.480,-- ( 3% vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt)**



*Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten*

The logo for Anton Immobilien e.U. features a stylized, hand-drawn black line that forms a large, abstract shape resembling a lowercase 'a' or a similar character, positioned to the left of the company name. The name 'Anton' is written in a large, bold, black sans-serif font, and 'Immobilien e.U.' is written in a smaller, green sans-serif font below it.

**Anton**  
**Immobilien** e.U.

Ossiacherzeile 24/2 9500 Villach

Mobil: +436602436036

andreas@anton-immobilien.at

---

*Anton Immobilien e.U. anton-immobilien.at*  
*andreas@anton-immobilien.at +43 660 24 36 0 36*