

## Anlegerwohnung in Annenheim



9520 Annenheim

Obj.Nr. 904/03419

Wohnfläche  
67 m<sup>2</sup>

Zimmer  
3

€ 320.000,00

Kaufpreis

Provision: 3 % zzgl. 20 % USt

Heizung  
ZH, Pellets



WIR FREUEN UNS AUF IHRE TERMINVEREINBARUNG

Ihr Ansprechpartner

Gerhard BARTA

T + 43 42 42 - 242 64

M + 43 664 - 53 66 025

E [gerhard.barta@immobilien-barta.at](mailto:gerhard.barta@immobilien-barta.at)

W [www.immobilien-barta.at](http://www.immobilien-barta.at)

Lage: Sonnige Grün- und Aussichtslage in Annenheim am Ossiachersee, unmittelbar am Stadtrand von Villach gelegen. Öffentliches Verkehrsmittel, Einkaufsgelegenheiten und Strandbad in unmittelbarer Nähe.

Gebäude: Moderne Eigentumswohnanlage, Baujahr 2019. Hochwertige Ausstattung, barrierefrei.

Raumaufteilung: Vorraum, Wohn/-Essraum mit offen gestalteter Küche, 2 Schlafzimmer, Bad mit WC, Abstellraum, alle Zimmer mit Ausgang zur Südterrasse mit ca. 25 m<sup>2</sup> und dem ca. 68 m<sup>2</sup> großen Eigengarten.

Zubehör: Zur Wohnung gehören ein Tiefgaragenplatz und ein Kellerabteil.

Möblierung: Einbauküche in Elektrogeräten

Heizung: Pellets-Zentralheizung als Fußbodenheizung ausgeführt

Vermietung: Die Wohnung ist zu € 800,- netto + Betriebskosten an einen 84-jährigen Herren auf unbestimmte Dauer vermietet. Dies ergibt eine Kapitalverzinsung von ca. 3 %.

9520 Annenheim

Obj.Nr. 904/03419

## Details

Wohnfläche	67 m <sup>2</sup>	Gartenfläche	68 m <sup>2</sup>	Baujahr	2019
Zimmer	3	Bäder	1	Terrasse	25 m <sup>2</sup>
Stockwerk	EG	Barrierefrei	ja	Lift	ja
Garage	1	Keller	ja	Zustand	sehr gut

Mobiliar: Küche möbliert

Boden: Parkett

Anschlüsse: Kanal, SAT, Strom, TV, Wasser

## Energie

Heizung: ZH, Pellets

Energieausweis	vorhanden	HWB	29,00 kWh/m <sup>2</sup> a	f <sub>GEE</sub>	0,73
		<b>B</b>		<b>A</b>	
		Energieklasse Heizwärmebedarf		Energieklasse f <sub>GEE</sub>	

## Lage

Lage: Grünlage, öffentl. Verkehrsmittel, Orts-/Stadtrand, ruhig, sonnig

## ALLE KOSTEN IM ÜBERBLICK

Gesamtkosten mtl.	€ 380,00	Provision	3 % zzgl. 20 % USt.	€ 320.000,00
Betriebskosten mtl.	€ 380,00			Kaufpreis
				€ 4.754,83/m <sup>2</sup>



Terrasse 1



Terrasse 2



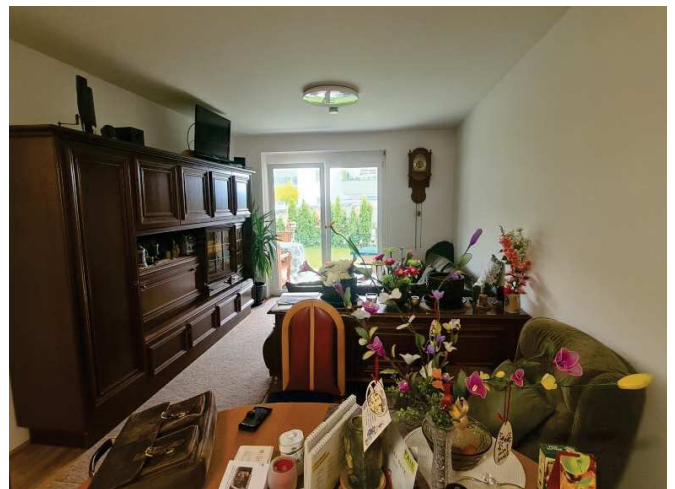
Garten 1



Garten 2



Küche



Wohnraum

WIR FREUEN UNS AUF IHRE TERMINVEREINBARUNG: +43 (0) 42 42 - 24 2 64



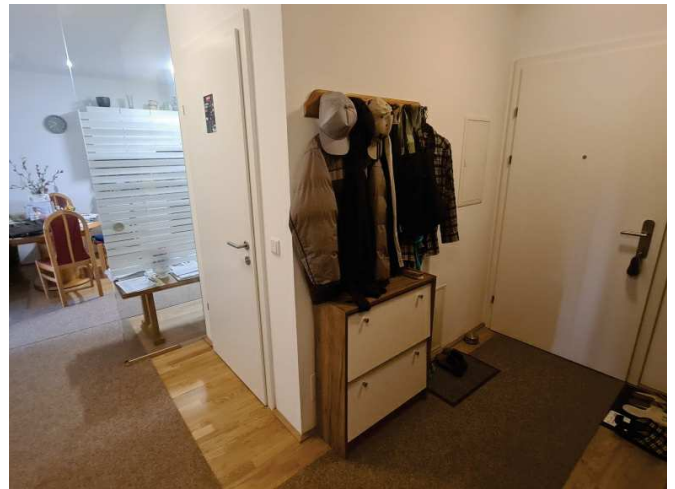
Schlafzimmer



Zimmer 2



Bad



Vorraum

WIR FREUEN UNS AUF IHRE TERMINVEREINBARUNG: +43 (0) 42 42 - 24 2 64



Grundriss

Barta  
Immobilientreuhand

Bahnhofplatz 9  
9500 Villach

T +43 (0) 42 42 - 24 2 64

E [office@immobilien-barta.at](mailto:office@immobilien-barta.at)

W [www.immobilien-barta.at](http://www.immobilien-barta.at)



WIR FREUEN UNS AUF IHRE TERMINVEREINBARUNG

Ihr Ansprechpartner  
Gerhard BARTA

T + 43 42 42 - 242 64

M + 43 664 - 53 66 025

E [gerhard.barta@immobilien-barta.at](mailto:gerhard.barta@immobilien-barta.at)

Nebenkosten

Die angeführten Kaufpreise verstehen sich zuzüglich der Kaufnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Grundbucheintragungsgebühr, Vermittlungsprovision laut Immobilienmaklerverordnung, Kosten der Kaufvertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenverfassers sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren. Eine detaillierte Nebenkostenaufstellung samt allen Information zum Maklervertrag inkl. Konsumentenschutzbestimmungen (FAGG, KSchG) finden Sie in beiliegendem Merkblatt (ÖVI-Form Nr. 13K /07/2023).