

Erfahrung zählt ...

**gamnig**  
immobilien  
Andrea Gamnig



# Charmante Zweizimmer-Eckwohnung

Gemeinde Wernberg (EW\_0055)



*Diese charmante Zwei-Zimmer-Eckwohnung mit Südwest- und Ostausrichtung befindet sich im 2. Obergeschoss (Dachgeschoss) einer gepflegten Wohnanlage in der beliebten Gemeinde Wernberg, nur wenige Minuten von Villach entfernt. Das Herzstück der Wohnung ist der offene Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die großzügige, westseitig ausgerichtete Loggia, die zu entspannten Stunden in der Abendsonne einlädt. Der Eingangsbereich der Wohnung im offenen Stiegenhaus kann zusätzlich als Frühstücksbalkon genutzt werden. Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder auch als attraktive Anlegerimmobilie. Ein Außenstellplatz sowie ein Kellerabteil gehören zur Wohneinheit. Die Lage überzeugt durch die Nähe zu Villach sowie zu zahlreichen beliebten Freizeitdestinationen wie dem Ossiacher See, dem Faaker See, dem Wörthersee, der Gerlitzen Alpe und dem Dobratsch. Die Umgebung bietet somit ganzjährig vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig, Bildungseinrichtungen wie Kindergarten und Volksschulen in wenigen Autominuten erreichbar.*

Erfahrung zählt ...

**Wohnfläche:** ca. 50 m<sup>2</sup> plus ca. 10 m<sup>2</sup> Westloggia

**Raumaufteilung:** Wohnzimmer mit integrierter Küche,  
Schlafzimmer,  
Bad mit Badewanne, WC, Vorraum,

**Parkplatz:** 1 Frestellplatz Nr. 27

**Kaufpreis (VB) € 165.000,00**

**Betriebskosten á cto:**

€ 124,82	Betriebskosten Wohnung
€ 40,63	Heizkosten á cto
€ 60,26	Rücklage Wohnung
<b>€ 225,71</b>	

Der Rücklagenstand WEG gesamt per 31.12.2024: € 15.095,51

**Heizung:** Zentralheizung (Hackschnitzelanlage)

**Energiewerte:** Heizwärmebedarf: 75 kWh/m<sup>2</sup>a, Gesamtenergieeffizienzfaktor: 2,92  
(gültig bis 19.01.2035)

**Baujahr:** ca. 1998 (Erstbezug)  
2024/2025 wurde die Wohnanlage saniert

**Übernahme:** nach Vereinbarung

**Kaufnebenkosten:**

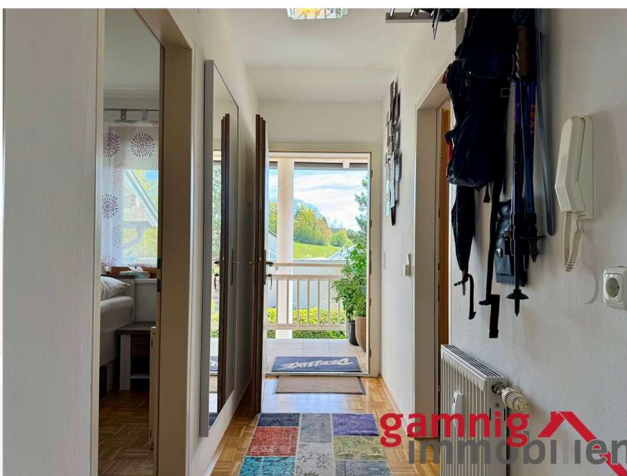
- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Grundbuchseintrag (optional)
- 1,5 % Kaufvertragserrichtung zzgl. Barauslagen
- 3,6 % Vermittlungshonorar



Gerne stehen wir Ihnen für Besichtigungen vor Ort oder Fragen zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

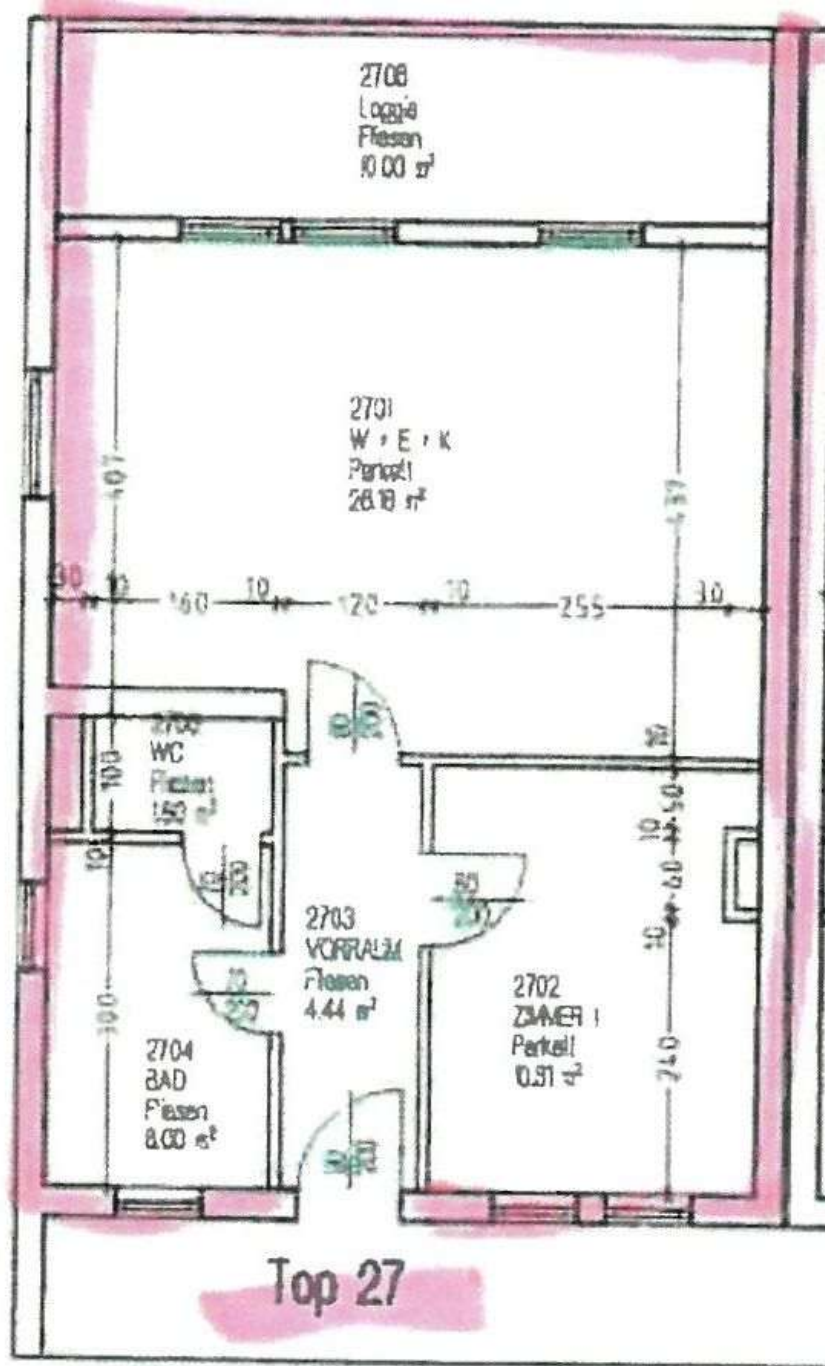
Herzlichst Ihre Andrea Gamnig  
Mobil: +43 (0) 664 – 124 90 05

Erfahrung zählt ...



Erfahrung zählt ...





## **WICHTIGE INFORMATION:**

Wir sind exklusiv beauftragt, den Verkauf der Liegenschaft zu vermitteln.

Die gemachten Angaben haben wir nach bestem Wissen erstellt. Eine Überprüfung der vorgelegten Daten auf Vollständigkeit und Richtigkeit wurde nicht vorgenommen. Für Angaben Dritter können wir keine Haftung hinsichtlich der Richtigkeit übernehmen.

Bauteile, technische Anlagen, Einrichtungen und Geräte wurden nicht auf Ihre Funktionstüchtigkeit überprüft. Wir empfehlen einen unabhängigen Sachverständigen zur Überprüfung herbeizuführen (Umfangreicher Gewährleistungsausschluss wird vereinbart!)

Die Weitergabe dieses Angebots ist nur mit unserer ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung zulässig. Wir bitten Sie auch, von Direktkontakten abzusehen, da dies zu Schadensersatzforderungen führen könnte.

Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten.

Wenn Sie vor Ablauf, der aufgrund von Verbraucherrechts-Richtlinien und EU-Gesetzen vorgegebenen, 14-tägigen Wartefrist einen Besichtigungstermin zu diesem Objekt erhalten möchten, bitten wir Sie, uns Ihren Wunsch auf frühzeitiges Tätigwerden schriftlich zu bestätigen.

(Dieses Formular bitte unterschreiben und: per Mail retoursenden)

## **WIDERRUFSFORMULAR RÜCKTRITTSRECHT**

Der Interessent wurde über das Konsumentenschutzgesetz, insbesondere über das neue Rücktrittsrecht informiert. Hiermit erteile ich GAMNIG IMMOBILIEN den Auftrag, sofort für mich tätig zu werden und verzichte ausdrücklich auf mein 14-tägiges Rücktrittsrecht:

Name: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Ort, Datum: \_\_\_\_\_ Unterschrift: \_\_\_\_\_