

## **Familienparadies am Marxrain**



NEU 4

**Objektnummer: 905/03218**  
**Eine Immobilie von ATV Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9500 Villach
<b>Baujahr:</b>	1986/1987
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	169,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 205,55 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,86

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. Alexander Alfred Tischler

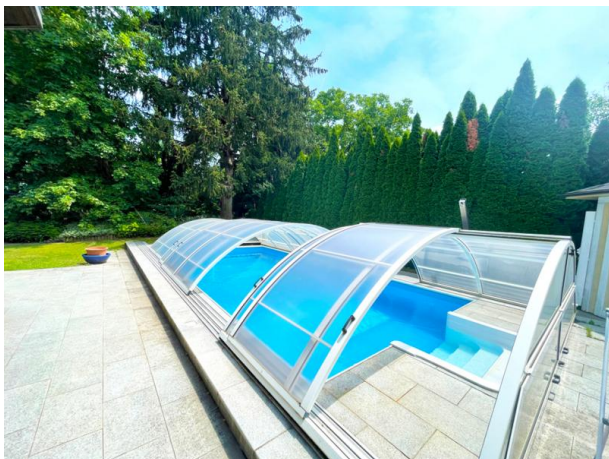
ATV Immobilien GmbH

T 04248-3002

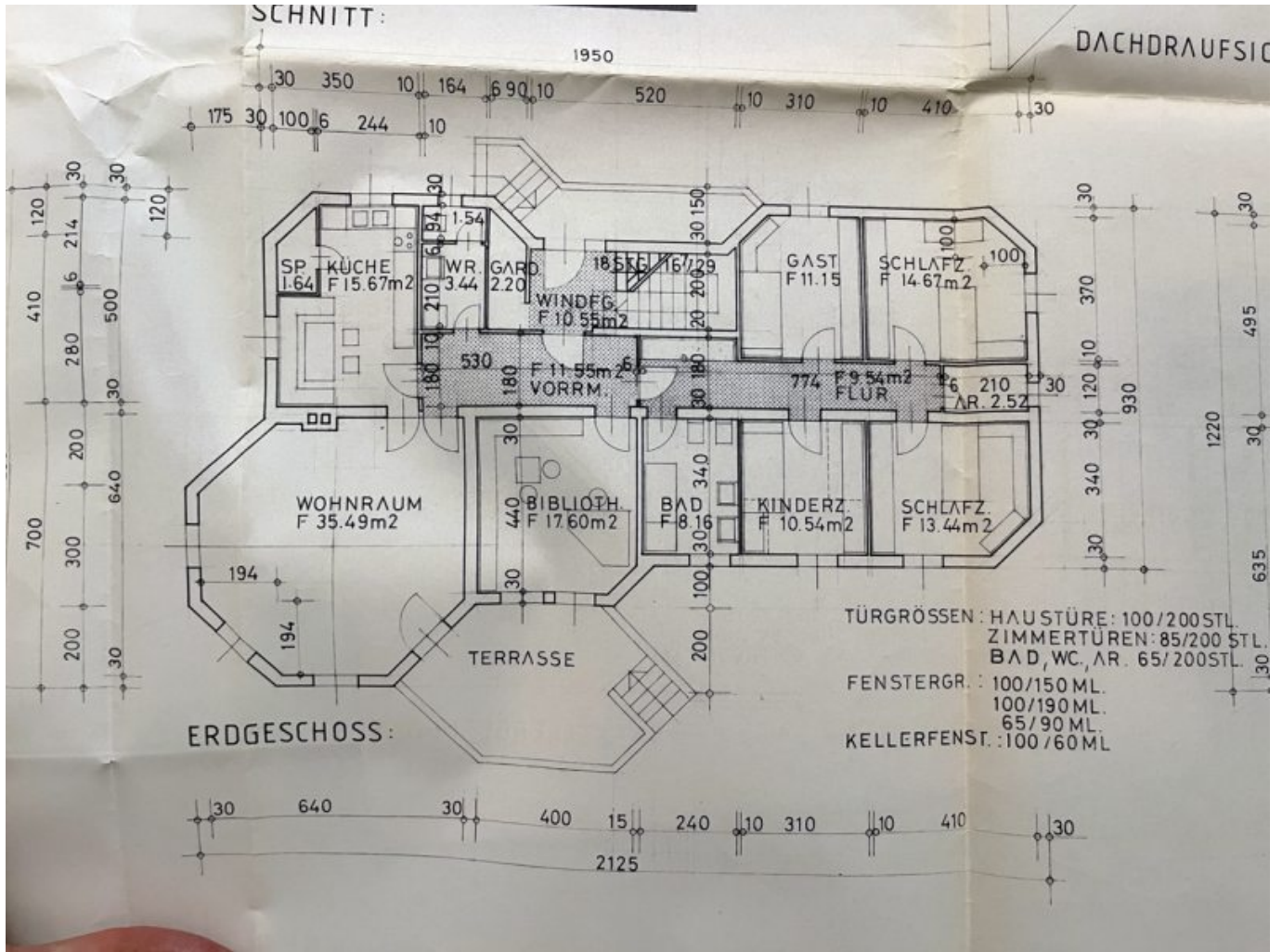
H +43 676-6074134

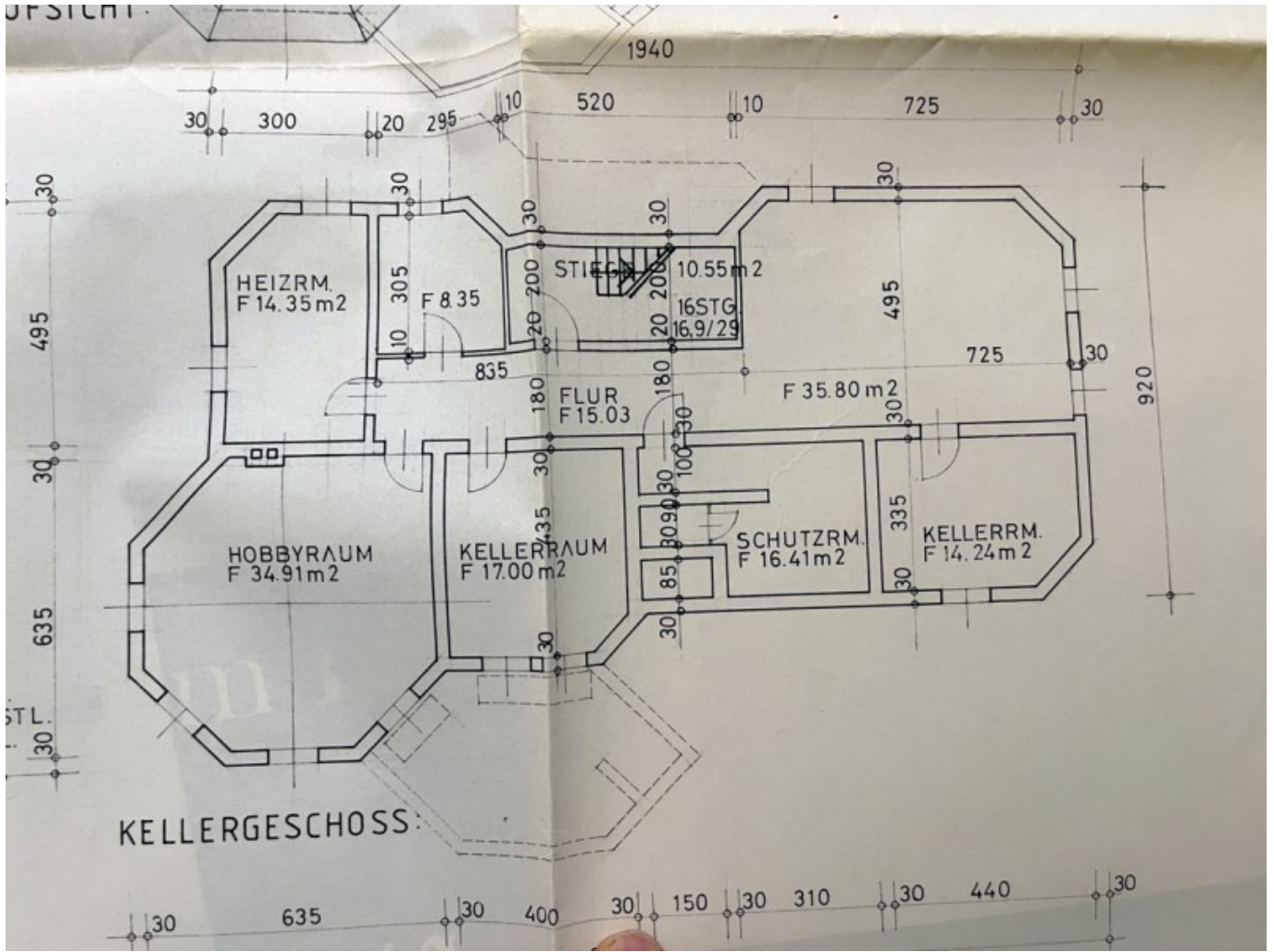
F 04248-3002 - 2

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









## Objektbeschreibung

Wohnen in bevorzugter Villenlage – Villach/Völkendorf“

Diese romantische Villa in Völkendorf befindet sich in sehr begehrter und sehr ruhiger Seitenlage

nahe dem Stadtzentrum direkt am Marxrain.

Das Wohnhaus wurde 1986/87 in einer ganz besonders schönen Lage in sehr hochwertiger und aufwendiger

Ausführung errichtet. Das Schmuckstück bietet derzeit auf der Hauptebene Platz für die ganze Familie mit 4x Schlafzimmer, 2x Bad, Küche, Essraum und Wohnraum mit Ausgang auf die Poolterrasse.

Der Garten mit altem Baumbestand und einem herrlichen Pool bietet Ihnen ein hohes Maß an Privatsphäre. Hier können Sie Ihre Seele baumeln lassen und die Ruhe genießen.

Wohnkeller: Das große Untergeschoss, welches zu einem großen Teil aus der Erde ragt und Fenster aufweist,

ist sehr hell und bietet eine angenehme Raumhöhe. Eine vielfältige Nutzung ist hier möglich.

Das Dachgeschoss: Hier wurde auch die sehr aufwendige Dachkonstruktion so ausgeführt, dass hier sehr leicht

eine weitere Wohnung mit ca. 160m<sup>2</sup> eingebaut werden kann.

Auf der Liegenschaft befindet sich weiters eine Doppelgarage mit Geräteraum, ein überdachter Swimmingpool

und eine Umkleidekabine. Die Gesamtliegenschaft umfasst eine Grundfläche laut Grundbuch von 1824m<sup>2</sup> und

die Wohnfläche dieser besonderen Villa beträgt: 169,7m<sup>2</sup>.

Energieausweis:

HWB: 205,55 kWh/m<sup>2</sup>a

fGEE: 1,86

Bei ernsthaftem Interesse an diesem Juwel freuen wir uns auf Ihren geschätzten Anruf!

Ihr ATV-Immobilien Team!

+43(0)4248 3002



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.