

## **Gepflegtes Wohnhaus in Villach/St. Michael**



**Objektnummer: 1084/3707**

**Eine Immobilie von S Real Villach**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9500 Villach
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	95,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	345.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

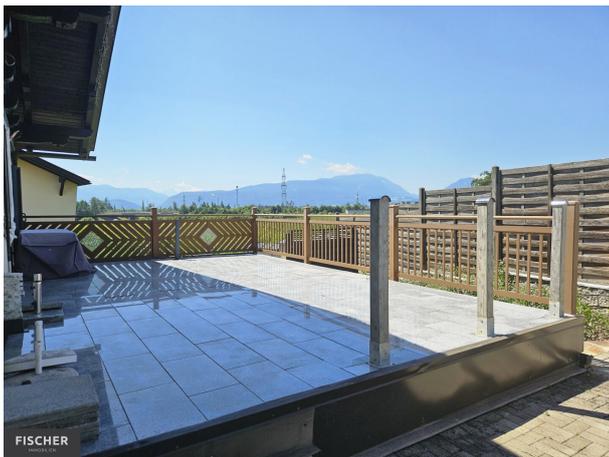


**Peter Fischer**

FISCHER-Immobilien  
Moritschstraße 11  
9500 Villach



FISCHER  
IMMOBILIEN



FISCHER  
IMMOBILIEN



FISCHER  
IMMOBILIEN





FISCHER  
IMMOBILIEN



FISCHER  
IMMOBILIEN



FISCHER  
IMMOBILIEN





FISCHER  
IMMOBILIEN



FISCHER  
IMMOBILIEN



FISCHER  
IMMOBILIEN



**FISCHER**  
IMMOBILIEN

# FISCHER

IMMOBILIEN



McQuintina

# FISCHER

IMMOBILIEN



**FISCHER**  
IMMOBILIEN

Schoss

## Objektbeschreibung

### Wohnhaus mit toller Bergblick-Terrasse!

Diese Liegenschaft wurde 1973 vollunterkellert sowie in massiver Bauweise errichtet und bietet Ihnen rund 95 m<sup>2</sup> an gesamter Wohnfläche. Im Jahr 1981 erfolgte ein Zubau in Form einer Garage deren Flachdach als großzügige Terrasse mit schönem Bergblick zur Verfügung steht. Im Jahr 2014 wurden das Dach samt Kaltdach als auch die Befensterung erneuert und 2018 ein praktisches Carport mit 2,60 Metern Höhe im Vorhof des Wohnhauses errichtet.

Das Wohnhaus bietet Ihnen folgende Raumaufteilung:

Im Erdgeschoß: Zugang mit kleinem Vorraum, Gäste-Badezimmer mit Toilette sowie Bidet, geräumige sowie helle Küche mit großer Fensterfront in Richtung Westen, direkt angrenzendes Esszimmer, großer Wohnraum mit gemütlichem Zusatzofen sowie Ausgang auf den Balkon, ein weiteres Zimmer z.B. zur Nutzung als Gästezimmer oder auch als Büro

Über das Stiegenhaus gelangt man in das Untergeschoß des Wohnhauses, welches nach Süd-Westen hin freistehend ist, mit folgender Raumaufteilung:

Ein großes Schlafzimmer mit direkt angrenzendem Schrankraum und weiterführend ein nettes Badezimmer mit Dusche sowie Toilette.

Der Technikraum bietet Platz für die Zentralheizung sowie für die Geräte der Hauswirtschaft. Als sehr praktisch und bequem kann auch der direkte Zugang in die beheizte Hausgarage angesehen werden, welche im Moment für den einspurigen Fuhrpark genutzt wird. Ebenso steht eine weitere Garage, welche im Moment als Werkstatt fungiert zur Verfügung.

Nun weitere Infos rund um`s Haus.

Über eine asphaltierte Zufahrt gelangt man direkt in den Vorhof des Wohnhauses. Das gesamte Grundstück ist rundum eingefriedet und bietet Ihnen schöne Grünflächen sowie einen sehr gepflegten und ansehnlichen Bestand an kleinen Bäumen und Sträuchern. Das Carport bietet einen geschützten sowie kühlen Stellplatz und ein kleines Gartenhäuschen ergänzt das Angebot dieser Immobilie.

Großes Potenzial zu Ihrem neuen Lieblingsplatz zu werden, bringt die ca. 25 m<sup>2</sup> große Dachterrasse mit sich. Hier können Sie, geschützt vor unerwünschten Blicken Ihren wohlverdienten Feierabend oder auch das eine oder andere Glas zum Sonnenuntergang genießen. Eine umliegende Nachbarschaftsbebauung besteht bereits und weitere benachbarte

Freiflächen nördlich der Liegenschaft sind als landwirtschaftliche Flächen und nord-westlich als Grünland-Friedhof gewidmet.

Die umliegende Versorgung sowie Infrastruktur kann als gut bezeichnet werden und auch die naheliegenden Seen und Berge, wie der Ossiacher See, der Silbersee, Faaker See die Gerlitzten oder der bekannte Hausberg Dobratsch sind allesamt in wenigen Autominuten zu erreichen.

**Sofortinfo: Peter Fischer +43664/915 02 95**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <4.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap