

## **Großzügiger Wohnkomfort in Toplage - diskrete Stadtwohnung im Zentrum von Villach**



Schlafzimmer

**Objektnummer: 7939/2300160951**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

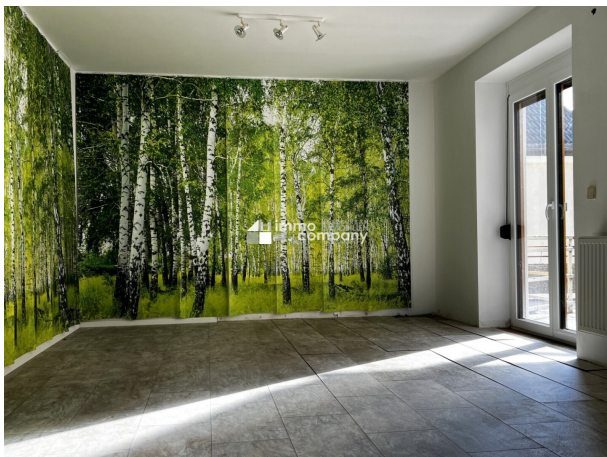
<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9500 Villach
<b>Baujahr:</b>	1992
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	112,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	112,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	15,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 125,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,19
<b>Kaufpreis:</b>	390.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.482,14 €
<b>Betriebskosten:</b>	152,70 €
<b>USt.:</b>	15,27 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Christian Gallobitsch**







**Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

## **Kompetente Vermittlung in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung in Villach, der bezaubernden Stadt inmitten der malerischen Landschaft Kärntens. Hier erwartet Sie eine einzigartige Immobilie, die Ihnen höchsten Wohnkomfort und eine perfekte Lage bietet. Die großzügige 112m<sup>2</sup> Wohnung in der 1. Etage überzeugt nicht nur durch ihre gepflegte Ausstattung, sondern auch durch ihren Kaufpreis von 390.000,00 €.

Die Wohnung bietet sich aufgrund der großzügigen Raumgestaltung auch perfekt für die gewerbliche Nutzung an, z.B. als Praxis für Psycho- oder Physiotherapeuten, Masseur etc. oder einfach als Büro.

Zwei geräumige Zimmer und einige kleinere Räumlichkeiten bieten Ihnen ausreichend Platz für Kreativität und Ihre individuellen Bedürfnisse. Das große Wohn- Esszimmer mit Zugang zum 20m<sup>2</sup> großen Balkon ermöglicht Raum für kreative Wohnräume, als Atelier oder Studio. Auch ein Tiefgaragenplatz sowie ein großes Kellerabteil sind dabei.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist der barrierefreie Zugang mit Lift. Für die nötige Sicherheit sorgt eine gepanzerte Eingangstür (Fa. Reuss, Widerstandsklasse WK6) mit Zahlenschloss.

Die Lage der Wohnung ist ebenfalls unschlagbar. Sie befindet sich in einer ruhigen Wohn- und Geschäftsgegend, die dennoch eine hervorragende Verkehrsanbindung bietet. Der Bus und der Bahnhof sind nur wenige Gehminuten entfernt, sodass die Erreichbarkeit auch ohne Auto gegeben ist. Auch alle wichtigen Einrichtungen wie Arzt, Apotheke, Klinik, Krankenhaus, Schule, Kindergarten, Supermarkt, Bäckerei und ein Einkaufszentrum befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Draubermen bieten sich zudem für Spaziergänge, zum Joggen oder Radfahren an. Und zum Verweilen laden zahlreiche Cafés und Lokale im näheren Umkreis ein. Villach ist eine liebenswerte Stadt mit herausragender Lebensqualität, umgeben von einer herrlichen Landschaft im Herzen von Kärnten.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Wohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Hier erwartet Sie nicht nur ein neues Zuhause oder ein Ort für eine Geschäftstätigkeit, sondern auch eine Investition in Ihre Zukunft in einer prosperierenden Stadt. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und werden Sie Teil der bezaubernden Stadt Villach. Wir freuen uns auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap