

## Villacher Altstadt-Perle: Dachgeschosswohnung mit Traumaussicht & Erweiterungspotenzial



**Objektnummer: 839**

**Eine Immobilie von Immo-Hoch2**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9500 Villach
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Wohnfläche:</b>	67,56 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 208,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,43
<b>Kaufpreis:</b>	185.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	183,96 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	133,02 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Daniela Danzinger**

Immo Hoch2 GmbH.  
Hauptstraße 160  
9210 Pörschach am Wörthersee

H +43 676 366 7523













Folgen Sie uns gerne auf  
unseren sozialen Netzwerken.



Immo-hoch2



ariane.barrasch\_immohoch2

# Objektbeschreibung

## Ihr neues Zuhause im Herzen von Villach

Diese charmante Wohnung an der Draulände vereint modernes Wohnen mit einer erstklassigen Lage im Herzen von Villach. Mit **ca. 67,56 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und einem **ausbaufähigen Rohdachboden** mit einer Nutzfläche von **158,97 m<sup>2</sup>** bietet diese Immobilie viel Raum für individuelle Entfaltung und höchsten Wohnkomfort. Hier finden Sie den idealen Rückzugsort inmitten eines lebendigen Stadtlebens.

### IMMO-HOCH2-HIGHLIGHTS IM ÜBERBLICK

- **Lage:** Direkt an der schönen Drau in der Altstadt
- **Wohnfläche:** ca. 67,56 m<sup>2</sup>
- **Etage:** 3. Stock (DG) ohne Lift
- **Ausbaufähiger Dachboden:** ca. 158,97 m<sup>2</sup>
- **Baujahr:** 1960 (kernsaniert 2020)
- **Zimmer:** 2 (inkl. 1 Schlafzimmer)
- **Energieeffizienz:** Neuwertige Infrarotheizung, bestehender Kamin
- **Besonderheiten:** Neuwertige Einbauküche & ausbaufähiger Rohdachboden im Preis inkludiert
- **Parkplatz:** Ein frei stehender Parkplatz kann für 17.000€ dazugekauft werden

## **Moderner Wohnkomfort mit Ausbaupotenzial**

Die Wohnung im 3. Stock (ohne Lift) empfängt Sie mit einem einladenden Vorraum. Der offene Wohn-Essbereich mit moderner Einbauküche überzeugt durch Helligkeit und Großzügigkeit. Von hier aus genießen Sie den Blick auf die malerische Draulände – perfekt für entspannte Stunden allein oder mit Freunden. Das stilvolle Schlafzimmer sorgt für erholsame Nächte. Das moderne Badezimmer mit Dusche und wunderschönen Fliesen in Holzoptik sowie ein separates WC bieten Ihnen Komfort auf höchstem Niveau. Der **großzügige Rohdachboden mit ca. 158,97 m<sup>2</sup>** eröffnet vielfältige Möglichkeiten. Unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen könnte hier beispielsweise eine **attraktive Maisonette-Wohnung** entstehen.

## **Lebendiges Stadtleben vor der Haustür**

Die Lage an der Draulände bietet Ihnen alle Vorzüge des Stadtlebens:

- Zahlreiche hübsche Geschäfte in Gehweite
- Vielfältige Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe
- Ausgezeichnete Infrastruktur

## **Zusammenfassung**

Diese Wohnung in Villach bietet alles, was modernes Wohnen in der Stadt ausmacht: Stilvolles Design, innovative Technik und ein durchdachtes Raumkonzept mit Ausbaupotenzial. Dank der zentralen Lage und der erstklassigen Ausstattung ist die Wohnung bestens für die Zukunft gerüstet. Genießen Sie das pulsierende Stadtleben und die Schönheit der Drau direkt vor Ihrer Haustür.

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie die Vorzüge dieser besonderen Wohnung selbst!**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap