

## Ein / Zweifamilienhaus - Dorfmitte Villach Land



**Objektnummer: 14001347**

**Eine Immobilie von Altmayer Immobilienservice GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9500 Villach
<b>Baujahr:</b>	1950
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	220,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	250,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	88,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 165,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,92
<b>Kaufpreis:</b>	238.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Dr. Hermann Altmayer MBA**





## Objektbeschreibung

Das vollunterkellerte Ein bzw. Zweifamilienhaus mit 2 Garagen und 1 Nebengebäude steht inmitten des Dorfes und verfügt daher über eine sehr gute, ruhigliegende Lage. Das Haus wurde ca. 1950 errichtet und seit 2008 laufend saniert und renoviert, wobei mit der letzten Sanierung erst im Jahr 2022 durch den Umbau im Erdgeschoss der ehemaligen Geschäftsfläche in eine eigene, getrennte Wohneinheit begonnen wurde. Das großräumige Haus wird mit einer im Jahr 2017 eingebauten Zentralheizung, welche mit einem Holzvergaseranlage betrieben wird gewärmt, zusätzlich ist ein schwedischer Kaminofen im Wohnzimmer angebracht. Das Haus verfügt über 2 Kamine, wobei beide mit Nirostereedelstahlverrohrung modernisiert wurden. Das Dachgeschoß ist mit 25 cm Styropordämmung versehen und ist auch begehbar. Durch die gutdurchdachte Raumaufteilung ist ausreichend Platz für eine große Familie vorhanden, wobei nach geringfügigen Fertigstellungen im EG noch der Raum und zusätzlicher Platz für eine zweite Familie geschaffen werden kann. Das Wohnhaus verfügt im OG über eine ca. 110 m<sup>2</sup> große Wohnung, die aus 1 Vorzimmer, 1 Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer, einer Küche und einem schönen geräumigen Badezimmer mit Wanne, Dusche, Waschtisch und Toilette besteht. Bei der Sanierung der Wohnung wurden die Innenwände allesamt vernetzt, mit atmungsaktiver Spachtelmasse verspachtelt und mit Biofarben ausgemalen.

Das Erdgeschoss befindet sich im Umbau damit eine zweite Wohnung, bestehend aus 1 großen Wohnraum mit Wohn-Esszimmer und Küche, 1 Schlafzimmer und 1 Badezimmer mit WC realisiert werden kann. Der nette, sehr idyllisch gelegene gepflegte und ruhige Garten im Ausmaß von ca. 250 m<sup>2</sup>, mit einem kleinen Pool, Hochbeetanlagen und einer schönen Bepflanzung, lädt zum entspannten Verweilen in der eigenen Ruheoase ein.

Zusätzlich verfügt die Liegenschaft noch über ein mit Betondecke gemauertes Nebengebäude mit Lagerfläche im OG, welches mit einem Satteldach und Bramac Alpendachsteine gedeckt ist, dieses praktischerweise in ca. 3 Garagen umgebaut werden könnte.

Das Haus ist voll unterkellert, wobei im Keller, der Heizraum, 1 Raum mit dem Pufferspeicher und dem Warmwasserkessel und 1 Raum als Holzlager, sowie 1 Werkstatt und 1 Haushaltraum untergebracht sind.

Für weitere Informationen fordern Sie bitte unser Exposé an!!!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap