

**Traumhaftes Einfamilienhaus mit 114m<sup>2</sup> in Villach, Kärnten  
- perfekt für Familien mit 4 Zimmern, Balkon und  
Fernblick!**



**Objektnummer: 334**

**Eine Immobilie von mehrWERT Projektierungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9500 Villach
<b>Baujahr:</b>	1962
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	114,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	57,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 162,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,31
<b>Kaufpreis:</b>	535.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	70,00 €
<b>Heizkosten:</b>	170,00 €
<b>USt.:</b>	41,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Preis verhandelbar! Betriebskosten sind zirka Angaben!

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Christian Buchegger**

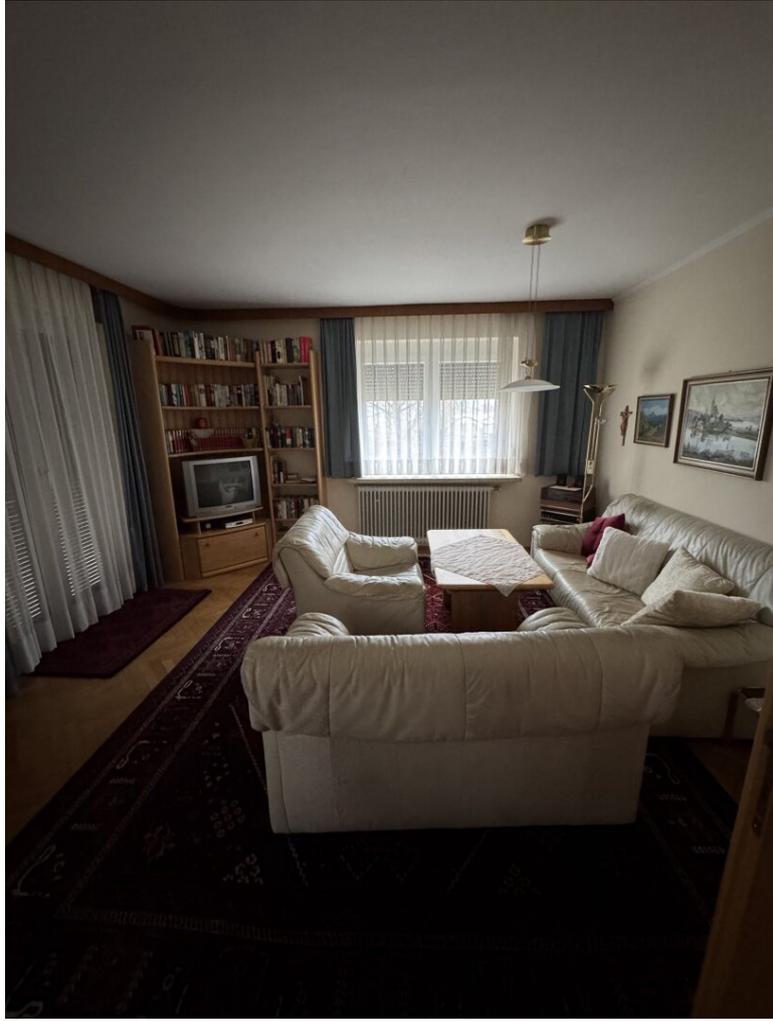
mehrWERT Projektierungs GmbH  
Rudolf-Hans-Bartsch-Straße 10  
8042 Graz









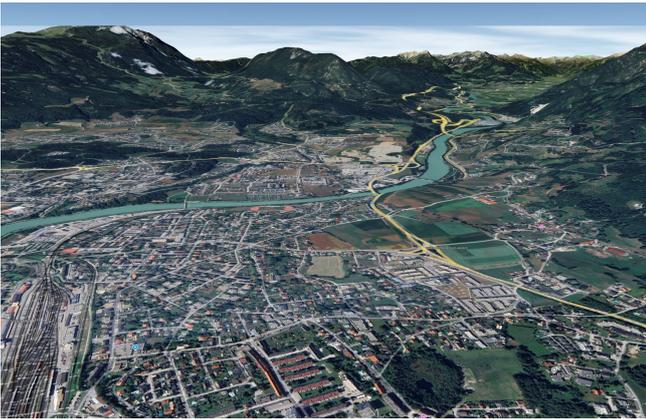


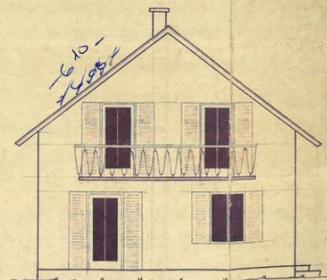
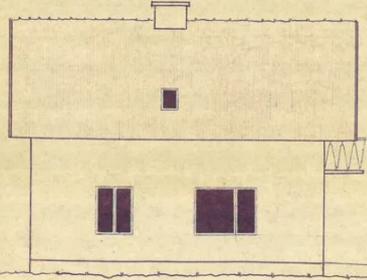
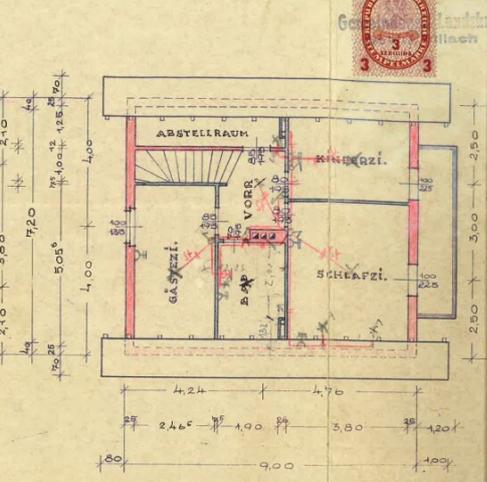
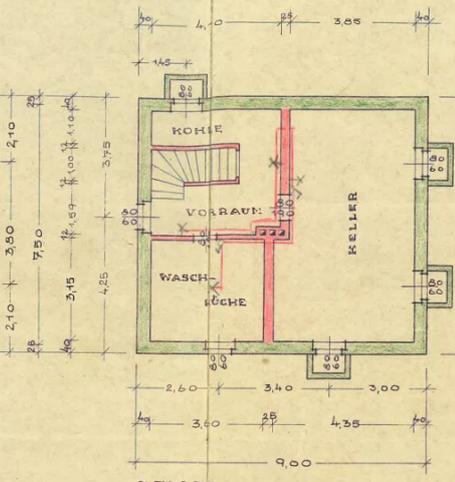
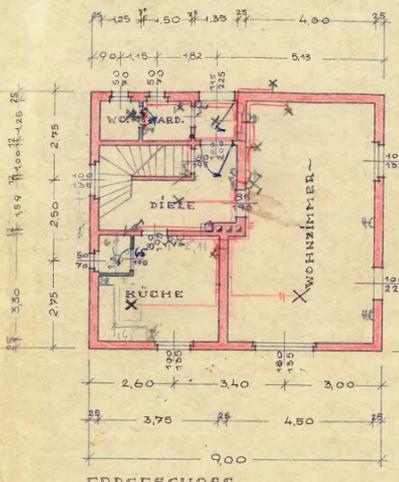












552/15  
PETER u. KAROLINE WINKLER  
ST. LEONHARD 16

2 x (11,10 x 6,10)  
+ 11,10 x 11,10

WOHNHAUS FÜR  
UND FRAU HERTA



## Objektbeschreibung

Die einzelnen Räume sind zentral über einen Vorraum erreichbar, vom Wohnzimmer aus kommt man direkt auf die Terrasse und dort erschließt sich das sehr sonnige, ebene und trockenes Grundstück mit ausgezeichnetem Fernblick.

**Objektdate: Grundstücksgröße lt. Grundbuch ca. 1.173m<sup>2</sup>**

**Wohnfläche ca. 114m<sup>2</sup> / Nutzfläche ca. 57m<sup>2</sup> (Flächenmaße sind ca.Angaben)**

- **Kellergeschoss**

- Hauptkeller ca. 29m<sup>2</sup>
- Heizraum ca. 11m<sup>2</sup>
- Vorraum / Stiege ca. 16m<sup>2</sup>
- **Summe Keller ca. 57m<sup>2</sup>**

- **Erdgeschoss**

- Küche ca. 12m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer ca. 32m<sup>2</sup>
- Garderobe ca. 4m<sup>2</sup>

- WC ca. 2 m<sup>2</sup>
- Diele / Stiege ca. 7m<sup>2</sup>
- **Summe Erdgeschoss ca. 56m<sup>2</sup>**

- **Obergeschoss**

- Schlafzimmer ca. 17m<sup>2</sup>
- Kinderzimmer 1 ca. 11m<sup>2</sup>
- Kinderzimmer 2 ca. 12m<sup>2</sup>
- Bad ca. 7m<sup>2</sup>
- Abstellraum ca. 4m<sup>2</sup>
- **Vorraum / Stiege ca. 6m<sup>2</sup>**
- **Summe Obergeschoss ca. 58m<sup>2</sup>**

- Balkon Obergeschoss ca.6m<sup>2</sup>

**Wohnfläche Gesamt ca. 114m2**

**Sanierungen:**

- alle Fenster komplett erneuert
  
- Dach komplett erneuert
  
- Dämmung Mansardenschräge
  
- Fassade und Unteransicht - gestrichen
  
- Sanitär:
  - Bad komplett erneuert 2011
  
  - WC EG erneuert
  
  - Keller – zusätzliche Dusche eingebaut, Boden gefliest

Terrasse vergrößert und erneuert

Pflasterung Außenbereich

SAT-Anlage

Garage: elektrisches Garagentor, mit separatem Abstellraum, erreichbar auch durch eine extra Tür vom Garten aus.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap