# Wohnhaus Nähe Ossiacher See

**Objektnummer: 1084/3723**

**Eine Immobilie von S Real Villach**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 9523 St. Andrä |
| **Baujahr:** | 1972 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Möbliert:** | Voll |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 74,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 94,00 m² |
| **Zimmer:** | 2,50 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Keller:** | 24,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | G 261,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | F 3,55 |
| **Kaufpreis:** | 295.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 80,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Peter Fischer**

FISCHER-Immobilien

FISCHER
IMMOBILIEN

FISCHER

FISCHER

FISCHER
IMMOBILIEN

FISCHER

FISCHER

FISCHER
IMMOBILIEN

FISCHER

FISCHER

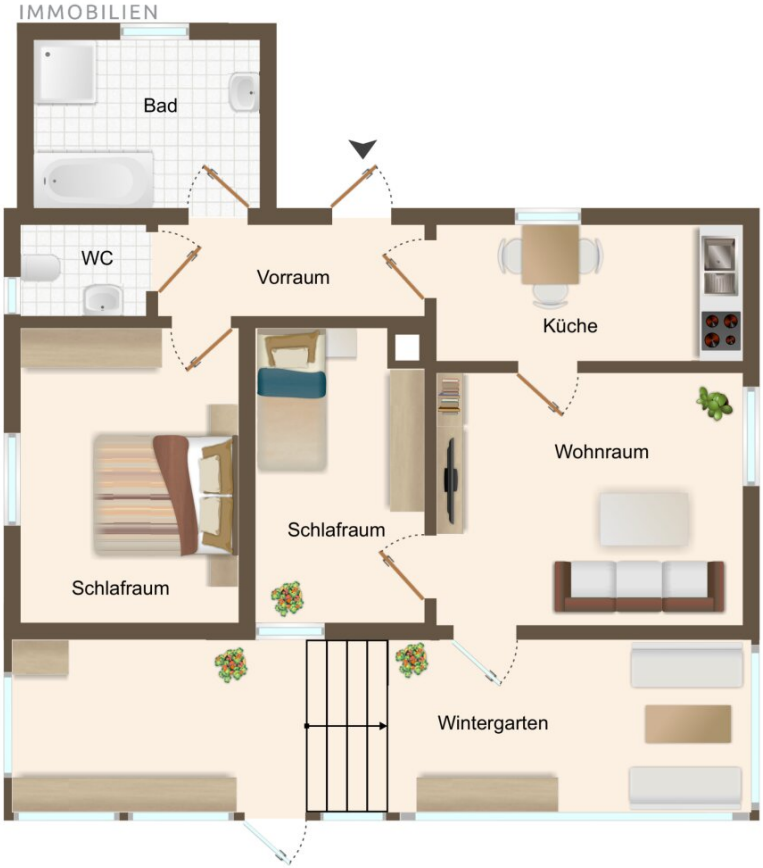
FISCHER
IMMOBILIEN

FISCHER

FISCHER

FISCHER
IMMOBILIEN

FISCHER
IMMOBILIEN




FISCHER
IMMOBILIEN

FISCHER
IMMOBILIEN

FISCHER IMMOBILIEN Appartement

# Objektbeschreibung

## Gemütliches Wohnhaus Nähe Ossiacher See

Dieses Wohnhaus bietet Ihnen eine überschaubare, aber sehr gemütliche Raumaufteilung. Die Grundsubstanz des Hauses wurde 1946 erstmalig errichtet und im Jahr 1972 fand ein umfassender Um- sowie Ausbau des gesamten Wohnhauses statt. Die direkte Nähe zum Ossiacher See unter der ritterlichen Kulisse der Burgruine Landskron spricht nicht nur in der Lage, sondern auch mit den damit verbundenen Vorzügen für sich.

Demnach bietet Ihnen das Haus folgende Raumaufteilung:

Zugangsbereich über die einstige Terrasse, welche im Jahr 2018 zu einer geschlossenen Veranda mit Glaselementen erweitert wurde, von hier aus gelangt man direkt in das gemütliche Wohn- Esszimmer mit großer Fensterfront in den Eigengarten. Nebenliegend befindet sich ein etwas kleineres Zimmer, welches im Moment als Büro sowie Schrankraum verwendet wird. Über die Küche inkl. Tischler-Einbauküche gelangt man in den hinteren Bereich des Wohnhauses. Hier befindet sich ein modernes Badezimmer inkl. Badewanne, welches 2018 komplett saniert wurde. Direkt gegenüberliegend befindet sich das im Moment sehr speziell aber stilvoll möblierte Schlafzimmer. Die Toilette findet man noch separat.

An der Ostseite des Hauses befindet sich auch noch ein separater, straßenseitiger Hauszugang.

Die Teilunterkellerung des Wohnhauses bietet Platz für die Heiztechnik, welche 2017 in Form einer Pelletsheizung neu installiert wurde. Auch die Dacheindeckung wurde bereits im Jahr 2006 erneuert.

Das Nebengebäude in Form einer vollunterkellerten sowie beheizten Garage bietet nicht nur den erforderlichen Platz für Fahrzeuge und Gerätschaften, sondern auch zusätzliche Wohnfläche.

Der Keller der Garage wurde 2018 in Eigenregie zu Wohnzwecken ausgebaut und bietet somit ein ca. 24 m² großes Appartement mit Wohn- Schlafraum, Küchenzeile, Dusche sowie Toilette. Hier beträgt die Raumhöhe ca. 2,20 Meter.

Ebenso wurde 2022 direkt im Zufahrtsbereich ein Carport für weitere Stellfläche errichtet.

Das umliegende Grundstück bietet schöne Garten- und Wiesenflächen, ausreichend Platz für Swimmingpool, Sommerterrasse mit Grillplatz, alles samt in toller und sonniger Süd-

Westausrichtung.

Ein weiteres Nebengebäude in Form eines Garten- bzw. Geräteschuppens rundet das Angebot dieser Immobilie abschließend ab.

Dieses Wohnhaus liegt zugehörig dem Gemeindegebiet der Stadt Villach. Die umliegende Infrastruktur sowie die örtliche Versorgung, beginnend bei Kindergärten über Schulen, Ärzte, Apotheken bis hin zu Lebensmittelgeschäften kann als hervorragend bezeichnet werden.

Auch die weiteren nahegelegenen Seen und Berge, wie der Silbersee, Faaker See die Gerlitzen oder der bekannte Hausberg Dobratsch sind allesamt in wenigen Autominuten zu erreichen.

Alles in allem eine Liegenschaft an einem sehr schönen Platz und definitiv mit viel Potenzial!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <4.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <3.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <4.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <5.500m

**Sonstige**
Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.500m

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap