

## Zentrale Stadtwohnung mit viel Potenzial: Ihr neues Zuhause in Villach



**Objektnummer: 862**

**Eine Immobilie von Immo-Hoch2**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9500 Villach
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Wohnfläche:</b>	96,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,93
<b>Kaufpreis:</b>	235.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	488,19 €
<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

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

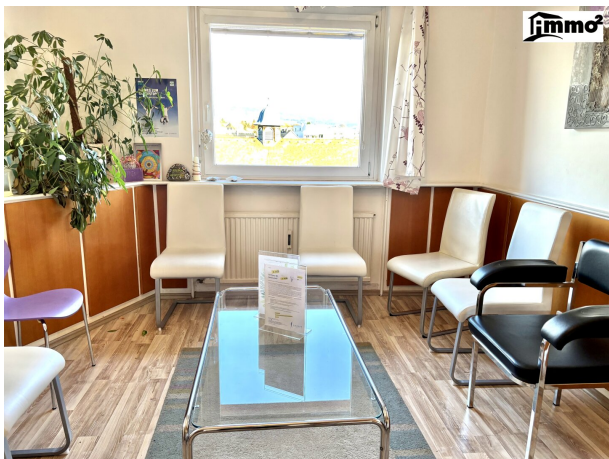




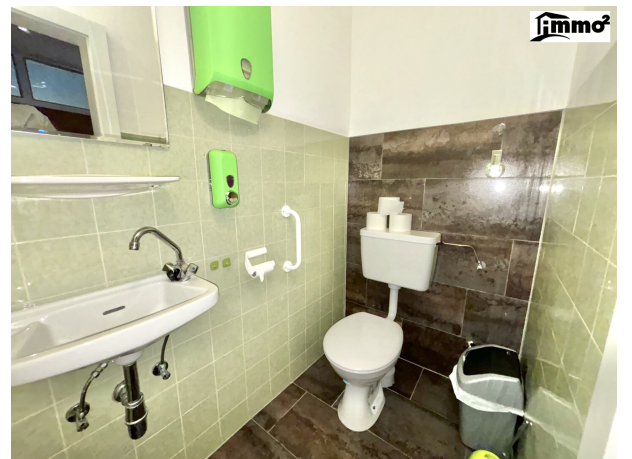


















4 Jahre  
in Folge

K  
AUS

K  
AUS

**KURIER**  
**AUSGEZEICHNET**

Im

Im

Immo-hoch2

2

2

TOP IMMO  
EXPERTE  
2025

IMWF



# IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

Erhalten Sie eine **kostenfreie, präzise**  
und **individuelle** Bewertung Ihrer Immobilie.

**SCHNELL & UNVERBINDLICH!**

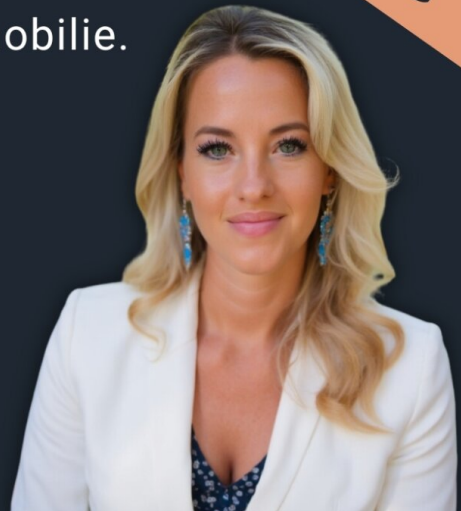
**Ariane Barrasch, MSc**

0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin



**KOSTENLOSE  
BEWERTUNG**



# Objektbeschreibung

## Ihr neues Zuhause mit viel Potenzial

Entdecken Sie diese vielseitig nutzbare 3-Zimmerwohnung im Zentrum von Villach, die bis Ende 2024 noch als Ordination genutzt wurde, aber problemlos in ein gemütliches Familienheim umgewandelt werden kann! Diese Immobilie bietet nicht nur eine **erstklassige Lage**, sondern auch eine durchdachte Raumaufteilung und viel Potenzial für Ihren persönlichen Wohnraum. Profitieren Sie von der zentralen Lage mit hervorragender Infrastruktur – ideal für die ganze Familie!

## IMMO-HOCH2-HIGHLIGHTS IM ÜBERBLICK

- **Lage:** Gerbergasse 32, 9500 Villach, Altstadt-Nähe
- **Wohnfläche:** ca. 96 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 3 (inkl. 2 Schlafzimmer)
- **Stockwerk:** 3. Obergeschoss, bequem erreichbar mit dem Lift
- **Heizung:** Fernwärme
- **Besonderheiten:** Zentrale Innenstadtlage, nahe der Drau
- **Garagenstellplatz verfügbar:** 15.000 €
- **Verfügbar:** ab sofort

## Perfekte Innenstadtlage

Diese Eigentumswohnung liegt im Herzen von Villach und bietet eine erstklassige Erreichbarkeit:



- Nur 4 Minuten Fußweg zum Schillerpark
- 5 Minuten Fußweg zum Hauptplatz der Altstadt
- 10 Minuten Fußweg zum Bahnhof Villach

Die unmittelbare Nähe zur Drau und das städtische Flair machen diesen Standort besonders attraktiv für Familien und Stadtliebhaber.

## **Charmantes Flair mit Potenzial**

Die Wohnung befindet sich in einem Gebäude, das durch solide Ziegelmassivbauweise überzeugt. Leichte Gebrauchsspuren an Wänden und Türstöcken bieten Ihnen die Möglichkeit, den Charme der Immobilie mit überschaubarem Aufwand zu modernisieren und individuell anzupassen.

## **Zusammenfassung**

Nutzen Sie die Chance, diese **vielseitige 3-Zimmerwohnung in Toplage** von Villach in Ihr Traum-Zuhause zu verwandeln. Mit ihrem durchdachten Grundriss, der zentralen Lage und einem verfügbaren Tiefgaragenparkplatz erfüllt sie alle Anforderungen an ein komfortables Stadtleben für die ganze Familie.

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten, die diese Immobilie bietet!**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

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