

Altstadt-Perle: Dachgeschosswohnung in Villach mit Traumaussicht & Erweiterungspotenzial



Objektnummer: 898

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9500 Villach
Baujahr:	1960
Wohnfläche:	67,56 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	F 208,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,43
Kaufpreis:	179.000,00 €
Betriebskosten:	183,96 €
Sonstige Kosten:	133,02 €
Provisionsangabe:	

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
Verfügung.



termin zur













4 Jahre
in Folge

K
AUS

K
AUS

KURIER
AUSGEZEICHNET

Im

Im

Immo-hoch2

TOP IMMO
EXPERTE
2025

IMWF

IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

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

SCHNELL & UNVERBINDLICH!

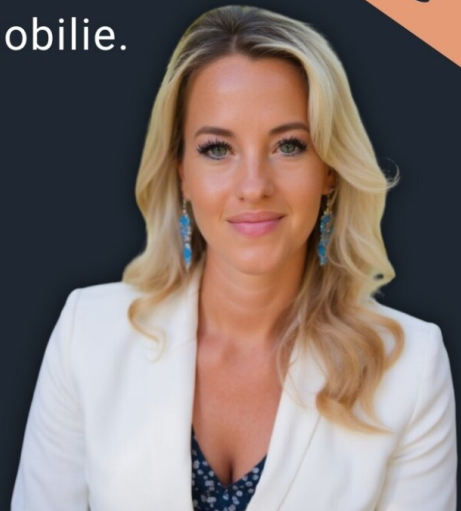
Ariane Barrasch, MSc

0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin



**KOSTENLOSE
BEWERTUNG**



Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause 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 m² Wohnfläche** und einem **ausbaufähigen Rohdachboden** 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 m²
- **Etage:** 3. Stock (DG) ohne Lift
- **Ausbaufähiger Dachboden**
- **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 **zusätzliche Rohdachboden** 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