

## Wohnhaus in St. Magdalen zur Sanierung



**Objektnummer: 1084/3736**

**Eine Immobilie von S Real Villach**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9524 Villach
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	18,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 299,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,81
<b>Kaufpreis:</b>	280.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Fischer**

FISCHER-Immobilien  
Moritschstraße 11  
9500 Villach

T +43 (0)664 9150295  
H +43 (0)664 9150295

















FISCHER  
IMMOBILIEN



FISCHER  
IMMOBILIEN

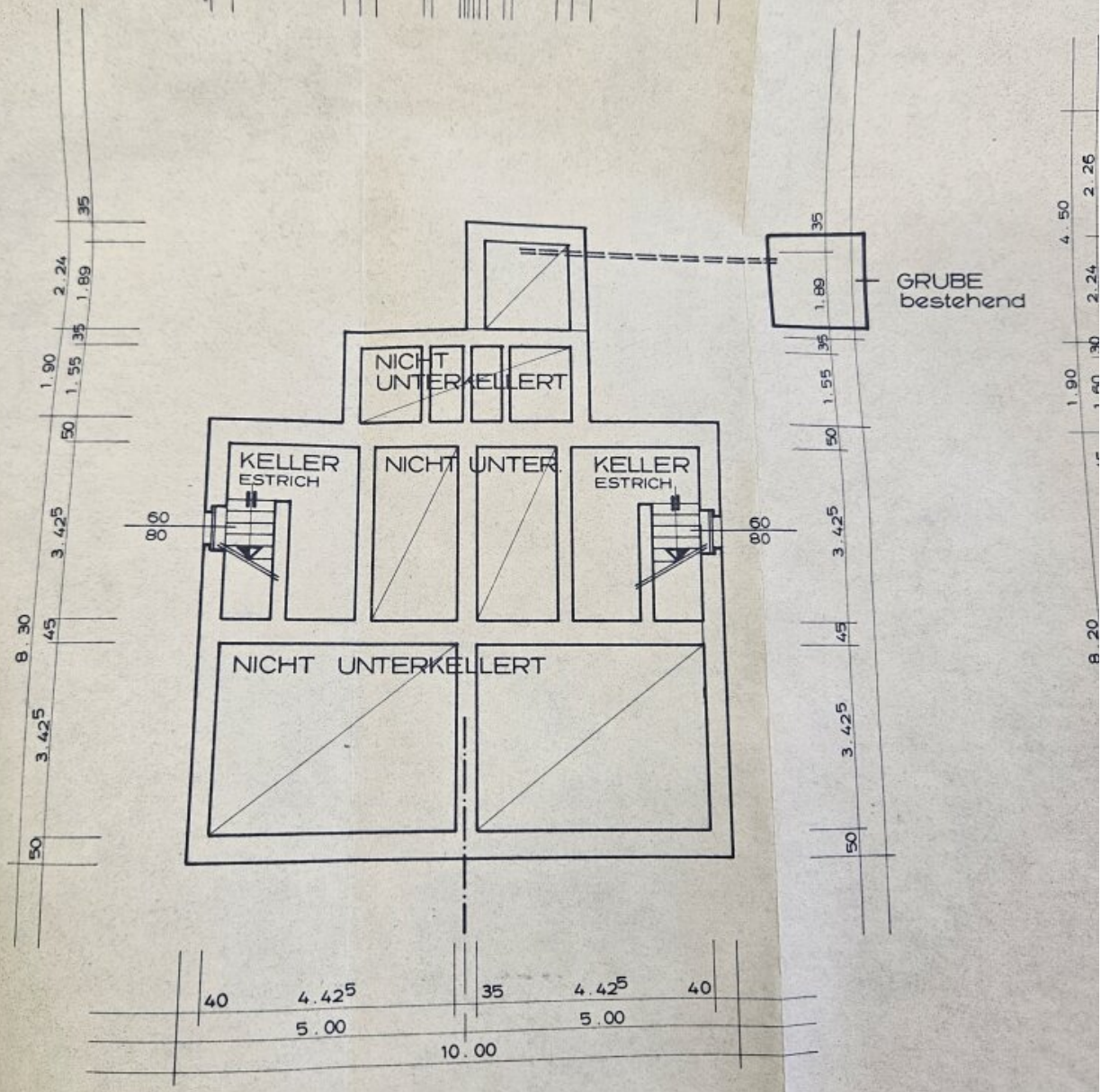


FISCHER  
IMMOBILIEN



# Schnitt a - a

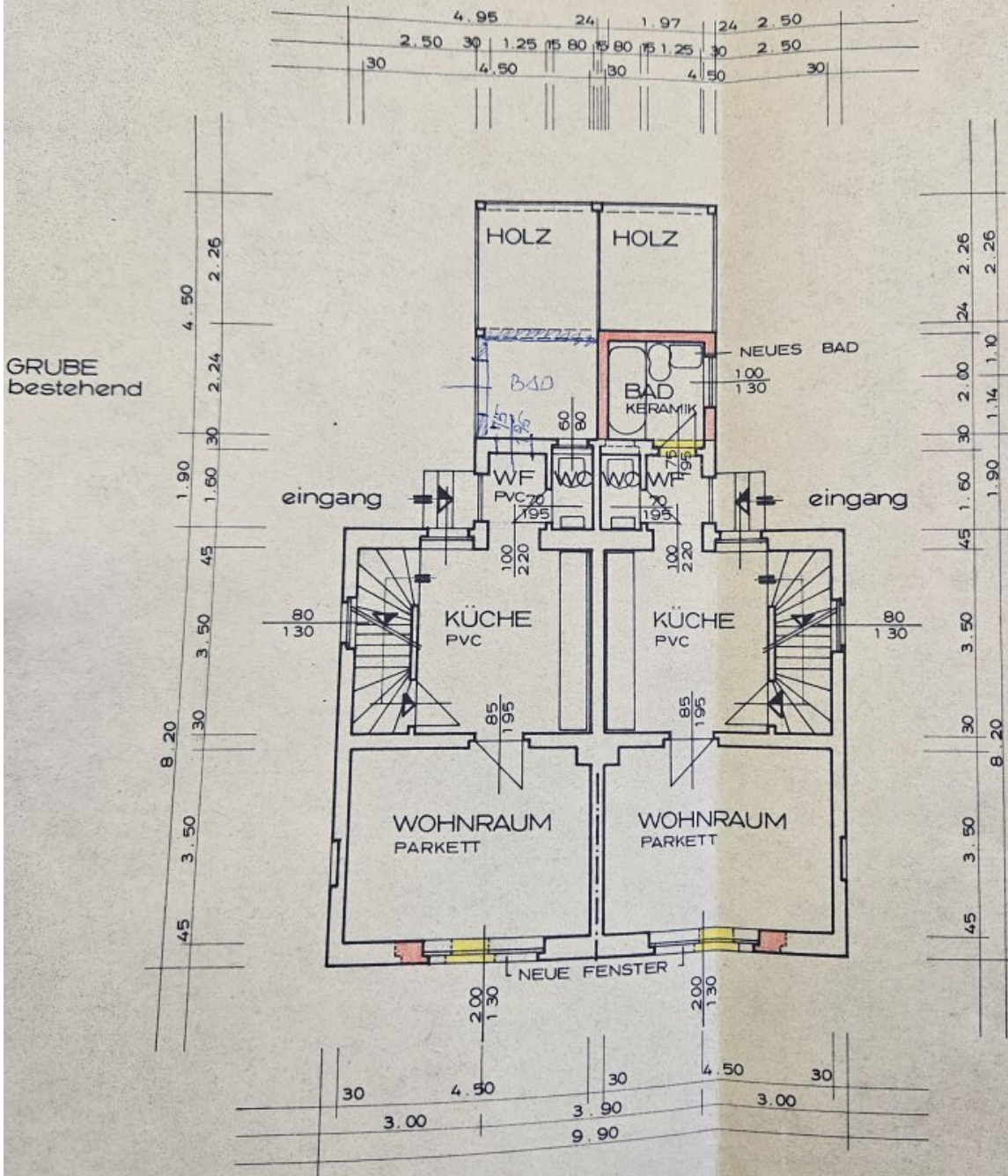
	5.00	35	1.80	35	2.50				
	2.50	35	1.25	1.80	1.25	35	2.50		
	40	2.50 <sup>5</sup>	30	1.62	35	1.62	30	2.50 <sup>5</sup>	40



# keller



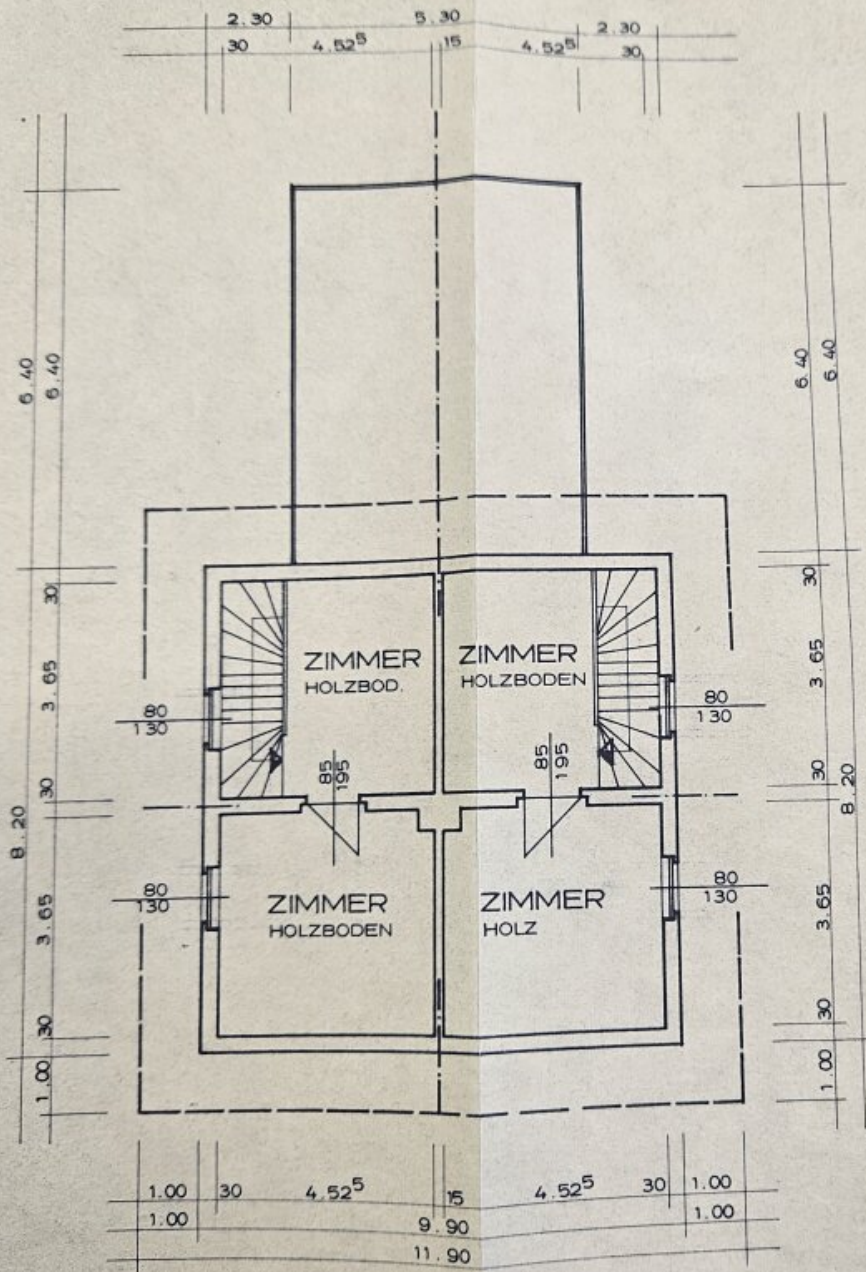
# Südlansicht:



# erdgeschoss

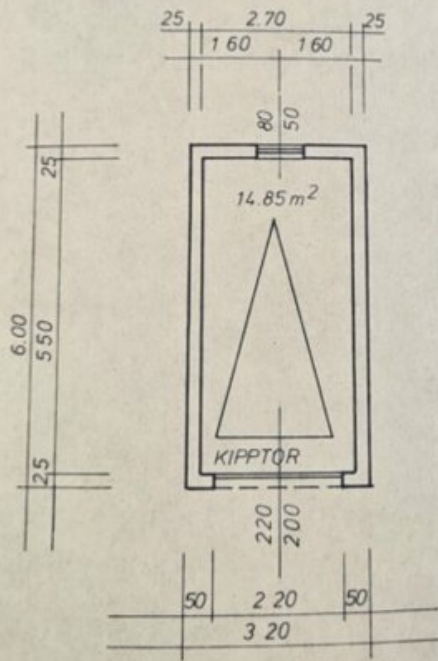
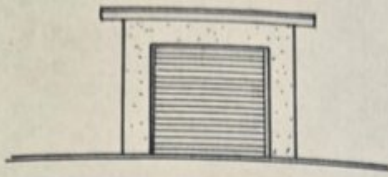


**ostansicht:**



**obergeschoss**







# Objektbeschreibung

## Wohnhaus in attraktiver Wohnlage zur Sanierung

Zum Verkauf steht ein charmantes Wohnhaus, das umfassend, vorwiegend aber im Inneren saniert werden muss. Das Gebäude befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage, die eine ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten und Schulen bietet.

Das Wohnhaus wurde ursprünglich als Doppelwohnhaus mit zwei separaten Einheiten errichtet, welche aber im Laufe der Zeit miteinander verbunden wurden. Demnach erstreckt sich die Wohnfläche dieser Immobilie nun über zwei Wohngeschoße und bietet Ihnen viel Gestaltungsmöglichkeiten und folgende Raumaufteilung:

**Erdgeschoß:** 2 Hauptzugänge (Nord u. Süd), Vorraum, 2 Küchen, 2 Wohnräume

**Dachgeschoß:** Stiegenaufgang in Küche Süd, offener Wohnraum, 2 Schlafräume (alles Mansardenzimmer)

**Nebengebäude:** Lagerräume, Gerätehaus mit Gartenlaube, Garage mit Tor

Die Immobilie weist einen deutlichen Sanierungsbedarf auf, wobei hier bereits begonnenen Maßnahmen im Innenausbau wieder eingestellt wurden. Die Dacheindeckung wurde bereits lt. Angaben der Verkäufer im Jahr 2014 erneuert und die Beheizung erfolgt zentral Mittels einer Gastherme.

Direkt an das Wohnhaus angrenzend bietet Ihnen ein Nebengebäude praktischen sowie notwendigen Stauraum und eine Garage mit Tor den Platz für Ihr Fahrzeug.

Das Grundstück bietet ebenfalls auch eine ringsum eingefriedete Gartenfläche sowie ein Gerätehaus samt Gartenlaube, welche einlädt die warmen Jahreszeiten in vollen Zügen zu genießen. Ebenso bietet der Garten einen kleinen und liebevoll angelegten Busch- und Strauchbestand.

Diese Immobilie eignet sich somit hervorragend für Käufer, die eine Sanierung nach Ihren eigenen Vorstellungen durchführen möchten und dabei Wert auf Lage und Potenzial legen. Mit den richtigen Investitionen wird dieses Haus zu einem modernen, gemütlichen Zuhause für Ihre Familie.



**Sofortinfo: Peter Fischer +43664/9150295**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <2.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <2.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <2.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap