Wohnen mit Charme – Stadtvilla mit Einliegerwohnung im Herzen von Völkermarkt

Objektnummer: 906

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9100 Völkermarkt
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	396,00 m²
Nutzfläche:	457,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	4
WC:	5
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Garten:	930,00 m²

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Marc M. Mayer

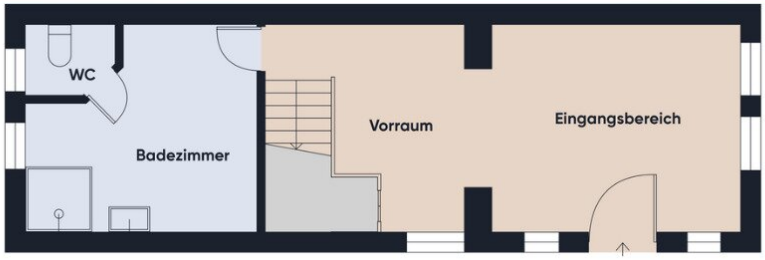
Immo-Hoch2
Hauptstraße 160
9210 Pörtschach am Wörthersee

T +43 650 999 77 33

Ihre Wohnfläche

Erdgeschoss

Zweitwohnung ca. 74 m² Wohnfläche



Hauptwohnung Erdgeschoss ca. 35 m² Wohnfläche

Ihre Wohnfläche

Obergeschoss ca. 170 m² Wohnfläche

Ihre Wohnfläche

Dachgeschoss ca. 100 m² Nutzfläche

IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

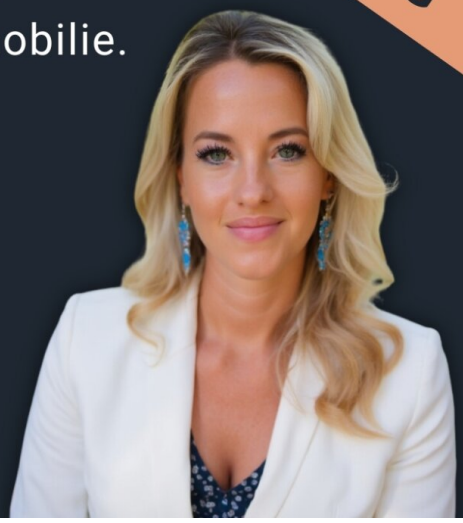
Erhalten Sie eine **kostenfreie, präzise** und **individuelle** Bewertung Ihrer Immobilie.

SCHNELL & UNVERBINDLICH!

Ariane Barrasch, MSc
0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin

KOSTENLOSE BEWERTUNG



immo²
4 Jahre in Folge
KURIER
AUSGEZEICHNET
Immo-hoch2
TOP IMMO EXPERTE
2025
IMWF

Objektbeschreibung

Wohnen mit Charme – Stadtvilla mit Einliegerwohnung im Herzen von Völkermarkt

Ein Juwel mit Charakter, Stil und Raum für Ihre Wohnträume

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause

Diese außergewöhnliche Immobilie vereint das Beste aus zwei Welten: das urbane Lebensgefühl einer zentralen Stadtlage mit der Ruhe und Romantik eines liebevoll gestalteten Gartens. Auf rund **396 m² Wohnfläche**, verteilt auf **drei charmante Ebenen**, eröffnet sich eine Wohnwelt mit Geschichte, Seele und einem Hauch von Luxus.

Ob für große Familien, mehrere Generationen oder als stilvolles Investment – **diese Stadtvilla ist mehr als ein Haus. Sie ist ein Zuhause voller Möglichkeiten.**

Highlights auf einen Blick – IMMO-HOCH² präsentiert:

- **Perfekte Infrastruktur**: Im Zentrum von Völkermarkt – alles (Ärzte, Schulen, Einkaufen) innerhalb 5 min. fußläufig erreichbar
- **Grundstücksfläche**: ca. 1.113 m² mit idyllischem Garten und Pool
- **Wohnfläche**: ca. 396 m² auf 3 Ebenen – flexibel nutzbar
- **Einheiten**: 3 mögliche Wohneinheiten mit eigenen Küchen oder nutzbar als Haupthaus mit zusätzlicher Wohnung bzw Büro
- **Parkmöglichkeiten**: 4 Garagenplätze + mehrere Außenstellplätze
- **Wellness im Freien**: Pool, Gartenhaus, Rückzugsorte im Grünen
- **Technik & Komfort**: Fußbodenheizung, Kamin, moderne Ausstattung
- **Zustand**: Hochwertig kernsaniert – einzugsbereit mit Stil

Raumaufteilung – Großzügig, durchdacht, individuell nutzbar

Erdgeschoss

- Zugang zur Hauptwohnung mit großem Vorraum
- Stilvolles Badezimmer mit Dusche
- **Separate Wohneinheit** (ca. 74 m²) mit eigenem Eingang – ideal als Büro, Gästewohnung oder zur Vermietung

Obergeschoss

- Hauptwohnung gesamt ca. 205 m² ohne Einliegerwohnung mit Einliegerwohnung x 305qm
- Hochwertige Ausstattung mit antikem, offenem Kamin
- Lichtdurchflutete Räume mit stilvollem Wohnambiente

Dachgeschoss

- **Einliegerwohnung** (ca. 100 m²)
- Küche, Wohn-Essbereich, Schlafzimmer, Badezimmer
- Eigenständige Einheit mit besonderem Flair

Sanierungen & Ausstattung – Historischer Charme trifft moderne Technik

- **2001**: Generalsanierung inkl. Zubau, neue Kunststofffenster (2-fach verglast)
- **2003**: Errichtung Kaltdach mit glasierten Tondachziegeln
- Fußbodenheizung in EG & OG, Radiatoren & Holzofen im DG

Der Garten – Ihre private Wohlfühloase

Hier verschmelzen Natur und Ruhe zu einem persönlichen Rückzugsort:

- Großzügiger, gepflegter Garten mit liebevoller Bepflanzung
- **Privater Pool** – pure Erfrischung an warmen Tagen
- **Charmantes Gartenhaus** – perfekt für laue Sommerabende oder als Atelier
- Platz für Spiel, Genuss, Gartenpartys oder einfach nur Ruhe

Top-Infrastruktur – Urbanes Leben vor der Haustür

- **Innenstadt** in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar
- **Nahversorger, Apotheke, Ärzte**: unmittelbare Nähe
- **Schulen & Kindergärten**: Ideal für Familien
- **Verkehrsanbindung**: Autobahn & öffentliche Verkehrsmittel schnell erreichbar

Fazit – Ein Haus, viele Möglichkeiten

Diese Stadtvilla ist mehr als nur eine Immobilie – sie ist ein Zuhause mit Persönlichkeit. **Ob als stilvolles Refugium für Ihre Familie, als Generationenhaus oder zur Kombination aus Wohnen und Arbeiten – hier ist Raum für Ihre Visionen.**

Der Mix aus **historischem Charme, moderner Ausstattung und einzigartiger Lage** macht dieses Objekt zu einem seltenen Fundstück im Immobilienmarkt von Völkermarkt.

Jetzt Besichtigung vereinbaren

Entdecken Sie das volle Potenzial dieser Traumimmobilie persönlich.

Wir freuen uns, Sie bei einer Besichtigung willkommen zu heißen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Apotheke <500m
Arzt <9.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <6.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap