

## **Wohnen mit Charme – Stadtvilla mit Einliegerwohnung im Herzen von Völkermarkt**



**Objektnummer: 906**

**Eine Immobilie von Immo-Hoch2**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9100 Völkermarkt
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	396,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	457,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	5
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Garten:</b>	930,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	890.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marc M. Mayer**

Immo-Hoch2  
Hauptstraße 163  
9210 Pörschach am Wörthersee

T +43 650 999 77 33



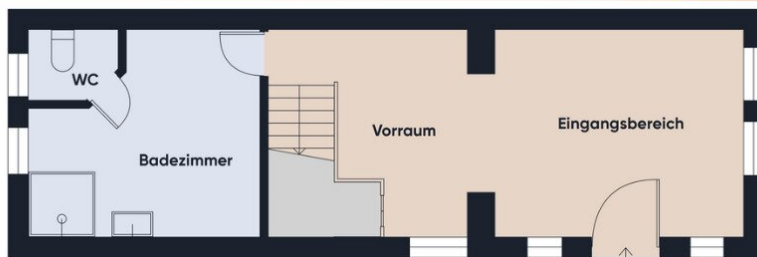


# Ihre Wohnfläche

Erdgeschoss



Zweitwohnung ca. 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche



Hauptwohnung Erdgeschoss ca. 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche

# Ihre Wohnfläche

Obergeschoss ca. 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche



# Ihre Wohnfläche

Dachgeschoss ca. 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche



# IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

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

**SCHNELL & UNVERBINDLICH!**

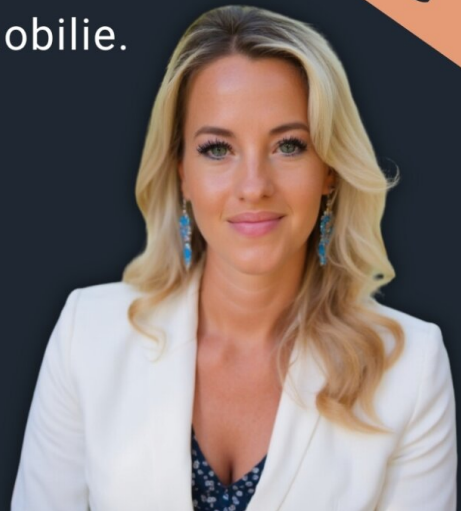
**Ariane Barrasch, MSc**

0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin



**KOSTENLOSE  
BEWERTUNG**





4 Jahre  
in Folge

K  
AUS

K  
AUS

KURIER  
AUSGEZEICHNET

Im

Im

Immo-hoch2

E  
2

2

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 m<sup>2</sup> 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-HOCH<sup>2</sup> präsentiert:

- **Perfekte Infrastruktur:** Im Zentrum von Völkermarkt – alles (Ärzte, Schulen, Einkaufen) innerhalb 5 min. fußläufig erreichbar
- **Grundstücksfläche:** ca. 1.113 m<sup>2</sup> mit idyllischem Garten und Pool
- **Wohnfläche:** ca. 396 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) mit eigenem Eingang – ideal als Büro, Gästewohnung oder zur Vermietung

### **Obergeschoss**

- Hauptwohnung gesamt ca. 205 m<sup>2</sup> ohne Einliegerwohnung mit Einliegerwohnung x 305qm
- Hochwertige Ausstattung mit antikem, offenem Kamin
- Lichtdurchflutete Räume mit stilvollem Wohnambiente

### **Dachgeschoss**

- **Einliegerwohnung** (ca. 100 m<sup>2</sup>)
- 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 Kaldach 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 <500m

#### **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