

## Lebensqualität trifft Lage – Charmante Wohnung nahe Drau & Innenstadt



**Objektnummer: 1697/1507**

**Eine Immobilie von Full House Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9524 Villach
<b>Baujahr:</b>	1950
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	49,07 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 180,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,61
<b>Kaufpreis:</b>	119.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



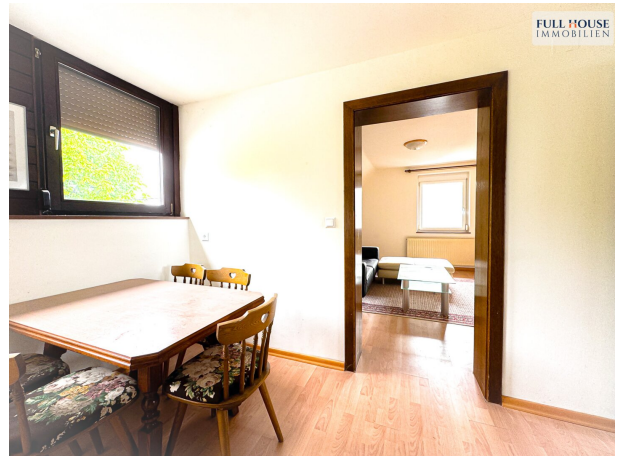
### Zollner Ksenia

Full House Immobilien  
Schloßbergweg 1  
9523 Villach

T +43 676 4217090  
H +43 676 4217090



























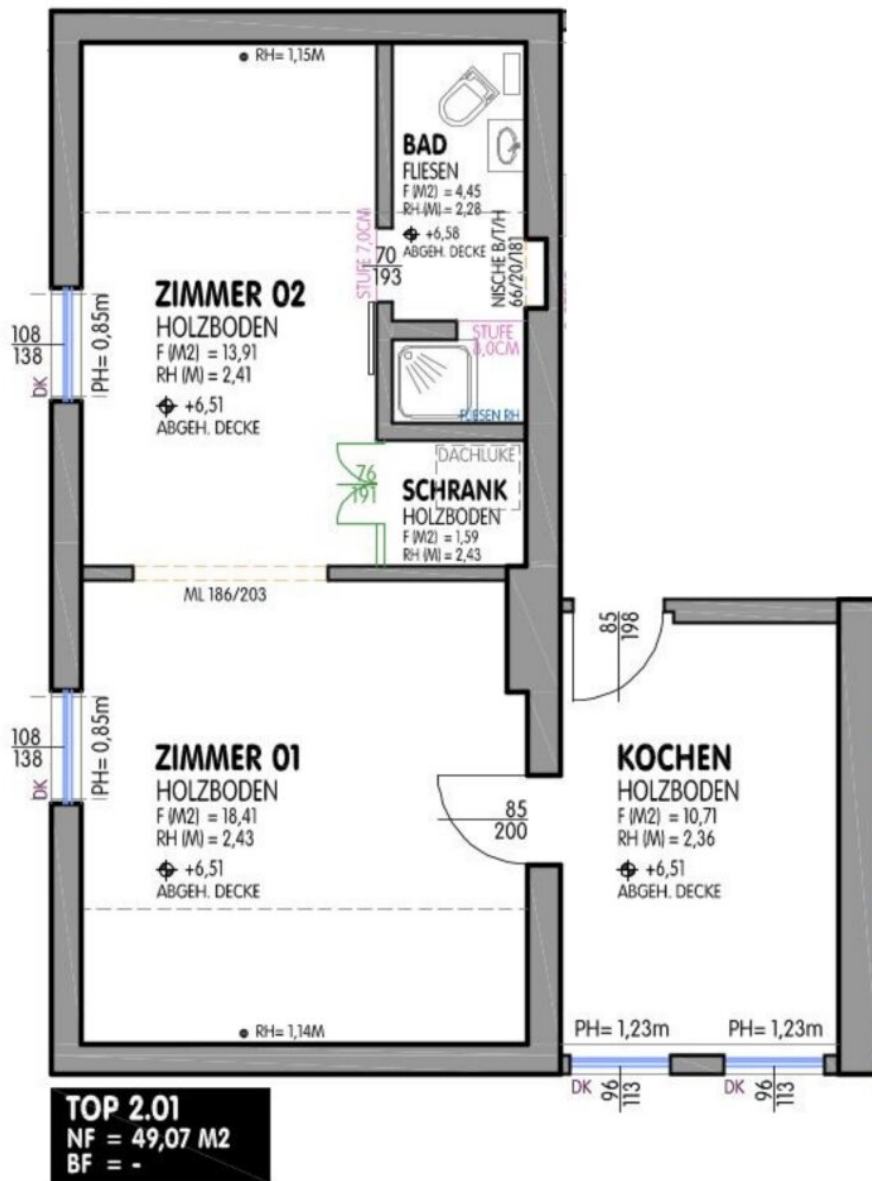








**FULL HOUSE**  
IMMOBILIEN





## Objektbeschreibung

Diese charmante Wohnung im **2. Obergeschoss** eines **sanierten** Gebäudes aus den 1950er Jahren vereint praktischen Schnitt mit wohnlicher Atmosphäre – ein Zuhause, das auf clevere Raumplanung setzt und dabei jede Ecke optimal nutzt. Der Eingang führt direkt in eine freundliche, knapp **11 m<sup>2</sup> große Küche**, die als Herzstück der Wohnung fungiert und zentralen Zugang zu den weiteren Räumen ermöglicht.

**Das erste Zimmer** begeistert mit seiner Großzügigkeit auf **über ca. 18 m<sup>2</sup>** und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als gemütliches Wohnzimmer, kreatives Home-Office oder stimmungsvoller Essbereich. Angrenzend daran öffnet sich ein weiteres, etwas kleineres Zimmer, das sich ideal als ruhiges **Schlafzimmer** oder separates Arbeitszimmer anbietet. Von hier gelangt man in einen kleinen **Garderobebereich** sowie in das modern verflieste **Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken**.

Die Wohnung überzeugt mit durchdachten Details: robuste Laminat- und Vinylböden, Kunststofffenster mit **Doppelverglasung** und außenliegendem Sonnenschutz sorgen für ein angenehmes Raumklima und Energieeffizienz. Ein eigenes **Kellerabteil** ist ebenso vorhanden, und auf Wunsch kann ein **Parkplatz** um 7.000 € mitgenutzt werden – ein echtes Plus in dieser Lage.

Das Gebäude wird aktuell **energetisch modernisiert**: die Fassade erhält einen **Vollwärmeschutz**. All das schafft nicht nur ein gutes Gefühl, sondern reduziert langfristig auch die **Betriebskosten**, die voraussichtlich bei etwa 4 -5 €/m<sup>2</sup> liegen werden.

Ob als stilvolles Eigenheim für Singles oder Paare oder als attraktive Investition – diese Wohnung ist ein Angebot mit Substanz und Potential. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – vielleicht ist dies der Beginn Ihrer neuen Wohnkapitel!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://mary-butterfly.service.immo/registrieren/de) - <https://mary-butterfly.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap