

**? Unsanierte Wohnung im Hochparterre mit
Garagenparkplatz & Loggia – Rohdiamant in Top-Lage
Villach**



Objektnummer: 1975/38

Eine Immobilie von SRG Wohnsinnig Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

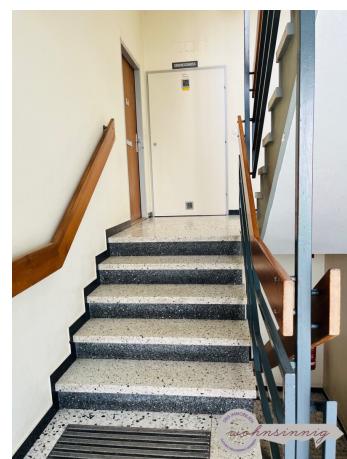
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9500 Villach
Baujahr:	1974
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	41,93 m ²
Nutzfläche:	49,13 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	7,77 m ²
Heizwärmebedarf:	D 103,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,48
Kaufpreis:	99.900,00 €
Betriebskosten:	97,07 €
Heizkosten:	56,62 €
USt.:	20,05 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

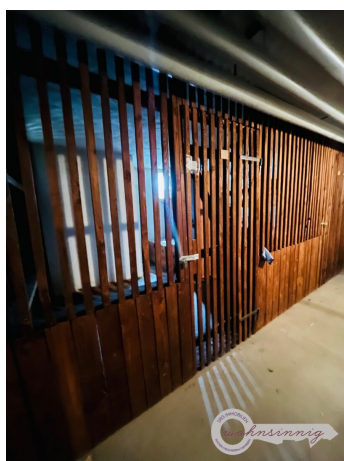


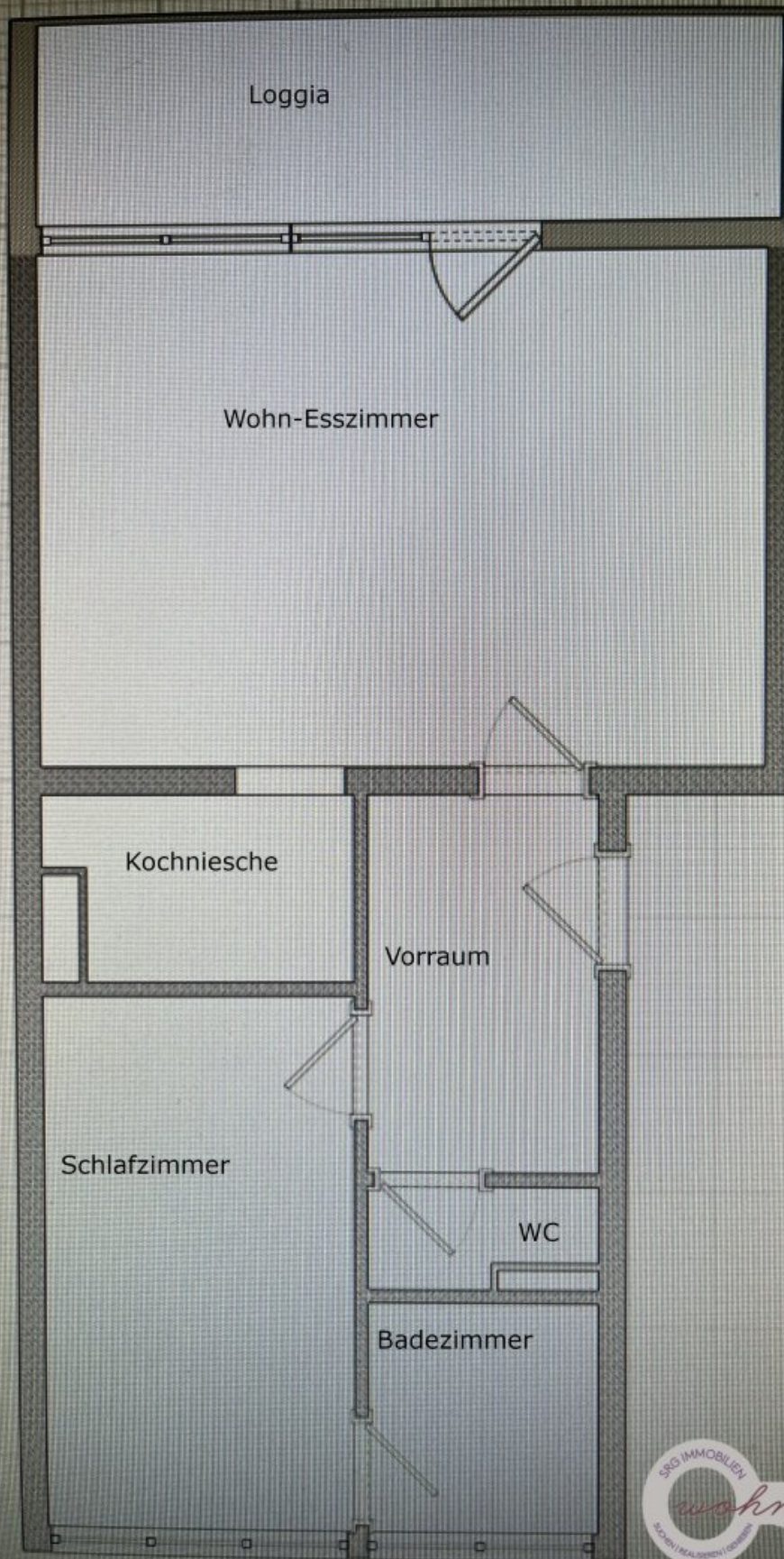
Susanne Rettl-Gell











Objektbeschreibung

Diese **sanierungsbedürftige Wohnung** in der **Jakob-Ghon-Allee** ist ein echtes Projekt für alle mit Vision und Freude am Gestalten. Sie befindet sich im Hochparterre, bietet eine **Raumhöhe von 2,62 m** und damit ein besonders angenehmes Wohngefühl.

Hier gibt es einiges zu tun – doch wer das **Potential** erkennt, wird hier fündig:

Die Wohnung hat eine **solide Basis** und gleichzeitig viel **Spielraum für Ideen**. Mit etwas handwerklichem Einsatz oder professioneller Begleitung lassen sich hier echte Wohnträume verwirklichen – und das zu einem **fairen Preis**.

Highlights:

- **Unsanierter Wohnung im Hochparterre**
- **Nord-Süd-Ausrichtung**
- **Absolute Ruhelage** – trotzdem mitten in Villach
- **Loggia/Balkon** mit ca. 6,9 m²
- **Eigener Garagenparkplatz inklusive** (Einfahrtsbreite 2,20 m, Einfahrtshöhe: 1,85 m)
- **Grundriss mit wenig Aufwand adaptierbar**
- **Fernwärme-Heizung**
- **Fahrradabstellraum im Haus**
- **Großes, geräumiges Kellerabteil** als Zubehör
- **Visualisierungen der Wohnung wurden von der KI erstellt**
- **Nur alte Grundrisse vorhanden** – zur besseren Orientierung wurde ein nachgezeichneter Grundriss erstellt

Raumaufteilung (m² Angaben lt. NWGA)

- Vorraum: 4,61 m²
- WC: 1,60 m²
- Badezimmer: 2,66 m²
- Schlafzimmer: 9,40 m²
- Kochnische: 3,78 m²
- Wohn-/Esszimmer: 19,88 m²
- Loggia/Balkon: 6,90 m²

? Zielgruppe

- **Ideal als Eigenheim** für Menschen mit Visionen
- **Selbstnutzer/Eigennutzer**, die sich leistbares Eigentum wünschen
- **Handwerker & DIY-Begeisterte**, die sich handwerklich austoben möchten

? Ein **unschlagbares Angebot für Bastler und Eigennutzer**: Wer Arbeit nicht scheut, wird hier mit Lage, Loggia, Garagenparkplatz und zusätzlichen Extras wie Kellerabteil und Fahrradraum belohnt.

Information für Anleger:

Die Wohnhausanlage wurde von einer gemeinnützigen Bauvereinigung errichtet. Im Falle der Vermietung von Wohnungen hat die Mietzinsbildung nach den einschlägigen Bestimmungen des § 20 WGG zu erfolgen (Mietzins ist vorgegeben).

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://susanne-rettl-gell.service.immo/registrieren/de) - <https://susanne-rettl-gell.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 <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap