

## Wohn- und Geschäftshaus im Herzen der Draustadt!



**Objektnummer: 2218**

**Eine Immobilie von VB Realitäten Gesellschaft m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9500 Villach
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	203,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	215,00 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	690.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

24.840,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Andrea Gaisberger**

VB Realitäten Gesellschaft m.b.H.  
Am Corso 27  
9220 Velden

H 0699 12246583

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



















## Objektbeschreibung

Charmantes Wohn- und Geschäftshaus in idealer Lage mitten im Stadtkern von Villach. Sie profitieren von einer Vielzahl an Restaurants, Cafés, Einkaufsmöglichkeiten und einer Tiefgarage in unmittelbarer Nähe sowie dem Bahnhof und dem Kongresszentrum.

Das Gebäude wurde 2019 generalsaniert (Heizung und Sanitär, Elektroverteiler, Fenster (3fach) und Türen, Haustür u. Fassade, Böden und Wände).

Das 1. und 2. OG wurden zu 3 Appartements umgebaut welche derzeit touristisch vermietet werden. Das im EG befindliche Lokal wird von den Eigentümern derzeit selbst bewirtschaftet.

Aufteilung:

EG: Gastlokal ca. 66 m<sup>2</sup> bestehend aus 2 Gasträumen, WC-Anlagen und Abstellraum

1. OG: 73 m<sup>2</sup>

1. Wohnung mit ca. 41 m<sup>2</sup>, 1 Doppelzimmer, großer Wohn- und Essbereich mit voll ausgestatteter Küche + Liegesofa für 2 Personen, großes Bad mit Dusche und WC

2. Wohnung mit ca. 31 m<sup>2</sup>, 1 Doppelzimmer, Wohn- Essbereich mit voll ausgestatteter Küche + Liegesofa, Dusche und WC getrennt

2. OG:

Wohnung mit ca. 63,54 m<sup>2</sup> und großer Dachterrasse 13,5 m<sup>2</sup>, 1 Doppelzimmer, 1 Einzelzimmer, Wohn-Esszimmer mit ausziehbarem Schlafsofa, 1 voll ausgestattete Küche, WC und Dusche

Die Wohnungen werden derzeit touristisch vermietet und sind dadurch voll möbliert und ausgestattet und verfügen darüber hinaus noch über eine Waschmaschine und einen Wäschetrockner, Bügeleisen und Bügelbrett und Kinderbetten

Ein sehr interessantes Objekt, welches vielfache Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Das EG könnte beispielsweise auch als Büro od. Ordi/Praxis genutzt werden. Aufgrund der Innenstadtlage wäre auch der Umbau als Garage denkbar.

Hinweis zur Haftung und Informationsquelle: Alle Angaben zur Immobilie basieren auf Informationen, die uns vom Eigentümer/Vermieter oder Behörden zur Verfügung gestellt wurden. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben übernehmen wir

keine Haftung. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Info unter:

Volksbank Realitäten, Mag. Andrea Gaisberger

Tel.Nr.: 050909 - 3586, Mobil: 0699/122 46 583

andrea.gaisberger@vbktn.at

www.volksbank-kaernten.at

Ich freue mich auf Ihren Anruf und stehe für Besichtigungstermine gerne zur Verfügung.

Sollten Sie eine Finanzierung benötigen, vereinbaren wir für Sie gerne einen Beratungstermin bei unseren Kundenbetreuern der Volksbank Kärnten eG.

**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 zu.

[Suchagent anlegen](#)

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**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap