

## **Gepflegtes Wohnhaus in Villach**



**Objektnummer: 1084/3770**

**Eine Immobilie von S Real Villach**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Art:</b>                          | Haus                                     |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 9500 Villach                             |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1962                                     |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                 |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                                     |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                                   |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 160,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 190,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 6  |
| <b>Bäder:</b>                        | 2  |
| <b>WC:</b>                           | 2  |
| <b>Balkone:</b>                      | 2  |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1  |
| <b>Keller:</b>                       | 30,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>E</b> 139,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 2,04                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 395.000,00 €                             |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 85,00 €                                  |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |  |

Gst.: € 39,51 / Kanal: € 138,14 / Müll: € 24,51 + € 31,56 / Wasser: € 10,89 Ber.st: Q3: € 5,94 /

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner











FISCHER  
IMMOBILIEN



FISCHER



FISCHER



FISCHER  
IMMOBILIEN



FISCHER



FISCHER



# FISCHER

IMMOBILIEN



Erdgeschoss

**FISCHER**  
IMMOBILIEN

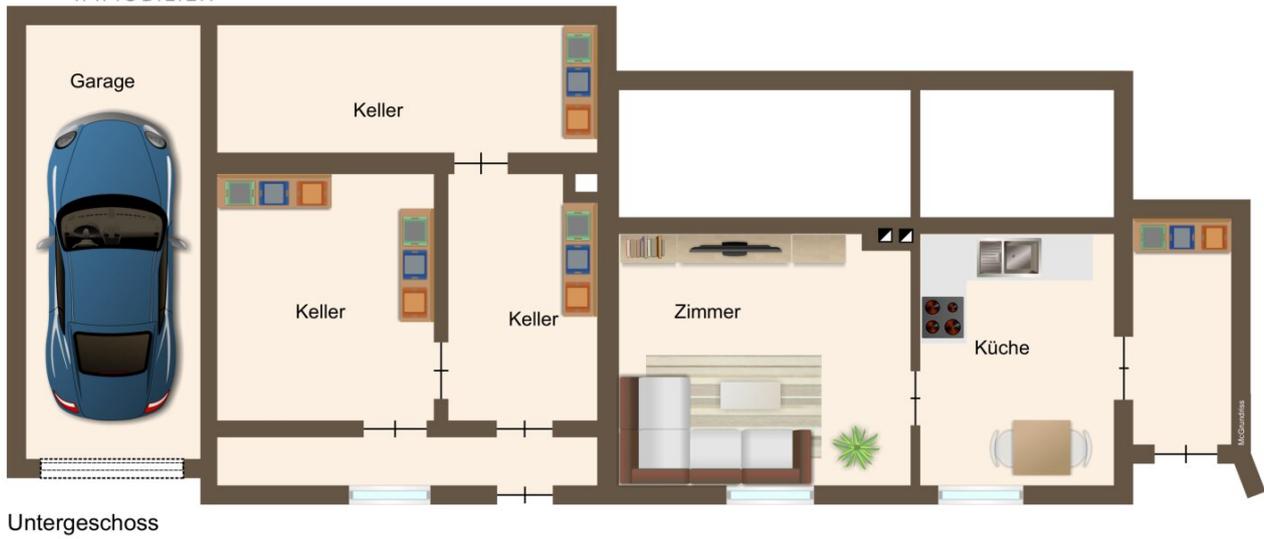
# FISCHER

IMMOBILIEN



# FISCHER

IMMOBILIEN



## Objektbeschreibung

### Viel Platz an einem schönen Ort!

Dieses großzügige und gepflegte Haus bietet Ihnen alles, was das Herz begehrt. Mit einer Fläche von ca. 160 m<sup>2</sup> und insgesamt 6 Zimmern ist es der perfekte Rückzugsort für Familien oder all jene, die viel Platz und Komfort suchen.

Die Immobilie besticht durch zwei einladende Balkone und eine großzügige Terrasse, die Ihnen nicht nur zusätzlichen Raum im Freien bieten, sondern auch sonniges Plätzchen mit Ihrem privaten Blick in Grüne – perfekt, um die Natur in vollen Zügen zu genießen.

Eine durchdachte Raumaufteilung bieten Ihnen folgende Räumlichkeiten:

Erdgeschoß: Wohnküche / Wohnzimmer / Schlafzimmer / Kabinett-Gästezimmer bzw. Büro oder Schrankraum / Toilette / Badezimmer mit moderner Glasdusche / Südterrasse im Zugangsbereich

Obergeschoß: Galerie mit Balkonausgang / Wohnraum mit Ausgang auf Südbalkon / Schlafzimmer / großer Wohnraum mit Ausgang auf Westbalkon / Toilette / kleines Duschbad

Untergeschoß: 2 Aufenthaltsräume / Keller- und Technikräume / Garage mit Tor

Im Jahr 1998 wurden sämtliche Fenster samt Sonnenschutz sowie die Zentralheizung bereits erneuert. Auch das Dach wurde neu eingedeckt, hier werden die Arbeiten auf die Jahre 2016/17 geschätzt, da dies nicht genau bekannt ist.

Nach erfolgter Neuvermessung sowie Grundstücksteilung, bietet das umliegende Grundstück eine schöne Grünfläche mit etwas Baum- und Strauchbestand.

Die Lage könnte nicht besser sein! Mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung durch den Bus sind Sie schnell in der Stadt oder erreichen die umliegenden Freizeitmöglichkeiten. Schulen und Supermärkte befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass Sie alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens bequem erreichen.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Dieses Haus in Villach vereint Komfort, Stil und eine hervorragende Lage. Ihre neue Heimat wartet auf Sie!

**Sofortinfo: Peter Fischer +43664/9150295**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m  
Bank <2.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap