

Wohnen im Grünen – elegante Gartenwohnung in zentraler Villacher Lage



Objektnummer: 1265

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9500 Villach
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	262,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	235.000,00 €
Betriebskosten:	390,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



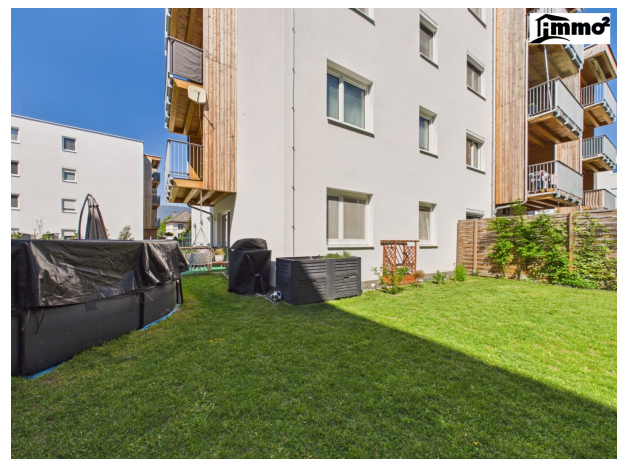
Claudia Rauter

Immo Hoch2 GmbH.
Hauptstraße 160
9210 Pörschach am Wörthersee











TOP 0.02

BAUTEIL D | EG | TYP 49



PROJEKTDATA

Anzahl Zimmer: 2

Essen/Wohnen:

Küche:

Schlafzimmer:

Bad/WC:

Vorraum:

Wohnfläche:

Garten:

Terrasse:

Keller:

bewertete Gesamtfläche:

KAUFPREIS

Netto (Kapitalanlage)

Brutto (Eigennutzung)



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**



Objektbeschreibung

Ein Rückzugsort mit Stil – Ihre grüne Oase mit Charme

Diese **moderne, lichtdurchflutete Neubauwohnung** begeistert auf den ersten Blick – und spätestens beim zweiten mit einem **wunderschön angelegten Eigengarten von ca. 262 m²**, der das Wohnen in dieser Immobilie zum täglichen Urlaub macht.

Dank der **südöstlichen Ausrichtung** flutet die Sonne den Garten und alle Räume mit Tageslicht. Jeder Blick aus dem Fenster fällt ins Grüne – liebevoll bepflanzt, harmonisch gestaltet und privat.

Die Wohnung wurde in **hochwertiger Massivholzbauweise** errichtet, was nicht nur für exzellente Energieeffizienz sorgt, sondern auch für ein angenehmes, natürliches Wohnklima. **Naturbelassene Holzdecken**, dreifach verglaste Fenster, durchdachte Raumplanung und perfekte Schallisolierung schaffen eine Atmosphäre der Ruhe und Behaglichkeit – ein echtes Wohlfühl-Zuhause.

Aufteilung & Ausstattung

Die durchdachte Raumaufteilung bietet alles, was modernes Wohnen verlangt:

Ein heller Wohn- und Essbereich mit Zugang zur **großzügigen Terrasse und in den Garten**, einer Küche mit hochwertigen Geräten, ein stilvolles Bad mit nanobeschichteter Dusche, Handtuchwärmer und maßgefertigten Einbauten, sowie ein ruhiges Schlafzimmer mit cleverem Stauraum durch maßgefertigte Schränke.

Die Highlights:

- **Lage:** Zentrale Lage in Villach-Seebach mit bester Infrastruktur - trotzdem absolut ruhig & idyllisch
- **Wohnfläche:** ca. 48 m² |
- **Gartenfläche:** ca. 262 m²
- **Baujahr:** 2022 | **Zimmeranzahl:** 2

- **Teilmöbliert:** Hochwertige Einbauküche, Einbauschränke im Schlaf- und Vorzimmer, Badmöbel
- **Fenster:** 3-fach verglast (Kunststoff) mit Jalousien & Fliegengitter
- **Böden:** Fliesen und hochwertiger, sowie pflegeleichter Vinyl in Parkett-Optik
- **Heizung:** Fernwärme-Zentralheizung (PV-Anschluss seit kurzem möglich)
- **Parkplätze:** Tiefgaragenstellplatz muss mit der Wohnung dazu gekauft werden. Preis: € 22.000,-
- **Sonstiges:** 1 Kellerabteil inklusive, Lift vorhanden, 5G- & Glasfaseranschluss möglich

Die Wohnung ist besonders ruhig gelegen und ausgezeichnet schallgedämmt – ein Ort zum Durchatmen.

Ihr Garten, Ihre Freiheit

Der **265 m² große private Eigengarten** ist weit mehr als nur ein Außenbereich – er ist Ihr privates Paradies. Ob Sie gärtnern, grillen, entspannen oder mit Freunden den Tag ausklingen lassen: Diese Grünfläche schenkt Ihnen täglichen Luxus und Freiheit. Dank der Ecklage genießen Sie hier **maximale Privatsphäre** und Sonne vom Morgen bis in den späten Nachmittag.

Fazit: Ein Platz zum Bleiben

Diese Wohnung ist mehr als ein Objekt – sie ist ein Zuhause mit Seele. Eine perfekte Kombination aus urbaner Nähe und naturnahem Rückzugsort, hochwertiger Bauweise und zeitgemäßem Wohnkomfort. **Ideal für Paare & Einzelpersonen**, die das Besondere suchen – in einer Lage, die kaum Wünsche offen lässt.

? Entdecken Sie Ihr neues Zuhause persönlich – wir freuen uns auf Ihre Anfrage zur Besichtigung!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <1.000m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap