

## Terrassenwohnung mit herrlichem Draublick



**Objektnummer: 1084/3635**  
**Eine Immobilie von S Real Villach**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9500 Villach
<b>Baujahr:</b>	1991
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	140,91 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	194,64 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	7,06 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 92,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,77
<b>Kaufpreis:</b>	490.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	314,20 €
<b>Heizkosten:</b>	177,75 €
<b>USt.:</b>	77,05 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Fischer**







FISCHER  
IMMOBILIEN



FISCHER  
IMMOBILIEN



FISCHER  
IMMOBILIEN







Wohnung

**FISCHER**  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

### Penthouse mit Dachterrasse an der Drau

Diese Immobilie überzeugt mit mehreren Argumenten zugleich - sehr gute Lage mit Drau Blick - hochwertig ausgestattet - großzügiges Raumkonzept inkl. Homelift!

In dieser Wohnung vereinen sich die Vorzüge einer sehr beliebten und ruhigen Wohnlage mit der unmittelbaren Stadtnähe. Die rund 140 m<sup>2</sup> an Wohnfläche erstrecken sich über das gesamte Wohngeschoß und bieten folgende Räumlichkeiten. Über den Aufzug mit Penthouse-Steuerung gelangt man direkt in den Eingangsbereich der Wohnung mit privatem Stiegenhaus. Über den freundlich hellen Wohnraum mit nebenliegender Küche gelangt man in den Wintergarten welcher tatsächlich einen sehr tollen Ausblick bietet. Das Highlight bildet aber eigentlich die sonnige Dachterrasse in optimaler Westausrichtung. Von hier aus genießen Sie einen herrlichen Drau- Stadt- Bergblick in fast alle Himmelsrichtungen.

Weiters sind zwei Schlafzimmer, eines davon mit sonniger Süd-Loggia, ein großzügiges sowie hochwertig ausgestattetes Badezimmer, ein Büro bzw. Arbeitsraum, zwei separate Toiletten jeweils mit Handwaschbecken, ein Wasch- sowie ein Wirtschaftsraum vorhanden. Im Badezimmer kann das großzügige Platzangebot samt den edlen Waschtischen hervorgehoben werden.

Die Wohnräume sind mit Parkettböden ausgestattet, die Badezimmer als auch der Wintergarten sind stilvoll gefliest und in den weiteren Räumen sind Teppichböden verlegt. Die Beschattung wurde mit Rollläden gelöst und auf der Dachterrasse sorgt eine Markise für ein schattiges Plätzchen mit Aussicht.

Weiters steht an der Wohnanlage eine großartig gepflegte Grünfläche im Parkcharakter mit kleinem Strauchbestand den Eigentümern zur Verfügung. Abschließend gehören noch ein zugeordnetes Kellerabteil sowie ein 2-fach TG-Platz zu dieser Immobilie.

Besonders hervorzuheben ist auch die Lage dieser Immobilie. Sie liegt in einer der wohl schönsten Städte im Süden von Österreich - im Herzen von Villach. Sämtliche Vorzüge der Stadt liegen Ihnen hier zu Füßen und auch in den umliegenden Alpe-Adria Raum ist es nur ein Katzensprung. Auch die Bergwelt dieser Region mit Ihren markanten Gipfeln wie z.B. dem Mittagkogel, Mangart oder dem Villacher Hausberg Dobratsch haben Sie bestens im Blick.

Gerne zeigen wir Ihnen mehr von dieser Immobilie!

**Sofortinfo: Peter Fischer +43664/915 02 95**

## [Immo für Dich da!](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

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

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap