

## Altbauwohnung saniert - Villach/Lind



**Objektnummer: 1084/3695**  
**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>	1908
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsaniiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	112,83 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 298,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 5,93
<b>Kaufpreis:</b>	295.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	141,29 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	77,66 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Fischer**

FISCHER-Immobilien  
Moritschstraße 11  
9500 Villach

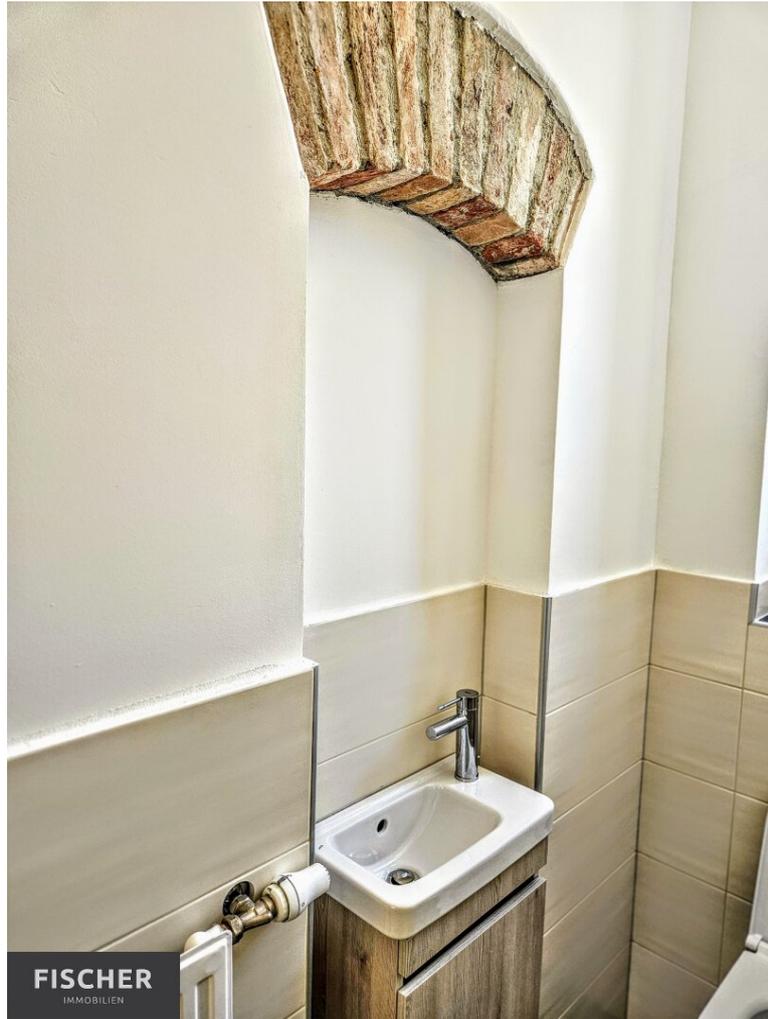
T +43 (0)664 915029  
H +43 (0)664 915029

Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.

termin zur









FISCHER  
IMMOBILIEN

# FISCHER

IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

## Sanierte Wohnung in Altbauvilla!

Altbau hat Charme und Altbau hat Stil - genau nach diesem Motto wurde diese großzügige Immobilie, gelegen im beliebten Stadtteil Villach/Lind, durchgreifend saniert. Diese Wohnung bietet Ihnen rund 113 m<sup>2</sup> an gesamter Wohnfläche im 2. Obergeschoß einer Altbauvilla der Jahrhundertwende. Die Wohnfläche setzt sich folgend zusammen:

Eingangsbereich mit Flur/Garderobe, großer Wohnraum mit stilgerecht verglastem Erker, heller Wohnraum z.B. als Speisezimmer, neu saniertes Badezimmer mit Wannenbad sowie offener Dusche, Badheizkörper und kleinem Balkon, im Herzen der Wohnung befindet sich die Küche, zwei weitere Zimmer wobei das größere über einen angeschlossenen Zusatzofen und über eine Terrasse mit schönem Fernblick verfügt, eine Toilette samt Handwaschbecken vollendet das Raumkonzept dieser Wohnung.

Im Zuge der umfassenden Sanierungsarbeiten wurden die Heizungs- als auch Wasserinstallationen erneuert, eine neue 3-fach Befensterung Großteils mit Rollläden eingebaut, sowie sämtliche Wohn- und Schlafräume mit stilgerechten Echtholzböden ausgestattet. Um den Charme des Altbaus zu erhalten, wurden einige Details sehr stilvoll mit den Renovierungsarbeiten und spiegeln diesen einzigartigen Charakter dieser Immobilie wider.

Eine zugeordnete KFZ-Stellfläche ist im Moment nicht vorhanden. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung, welche das gesamte Wohnhaus versorgt. Zusätzlichen Stauraum bietet ein zugeordneter Kellerraum im Untergeschoß des Wohnhauses.

Diese Immobilie befindet sich in sehr guter sowie beliebter Villacher Vorstadtlage im Stadtteil Villach/Lind und bietet somit beste Versorgung sowie auch Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Auch der Villacher Hauptbahnhof kann in wenigen Minuten zu Fuß erreicht werden.

**Sofortinfo: Fischer Peter - 0664/915 02 95**

[Immo für Dich da!](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap