# Wohnen mit Charme – Stadtvilla mit Einliegerwohnung im Herzen von Völkermarkt



**Objektnummer: 906**

**Eine Immobilie von Immo-Hoch2**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Mehrfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 9100 Völkermarkt |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Wohnfläche:** | 396,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 457,00 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 4 |
| **WC:** | 5 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 4 |
| **Garten:** | 930,00 m² |
| **Kaufpreis:** | 890.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marc M. Mayer**

Immo-Hoch2
Hauptstraße 163
9210 Pörtschach am Wörthersee

T +43 650 999 77 33











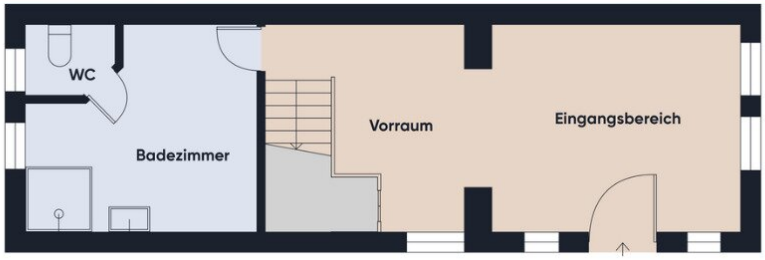


# Ihre Wohnfläche

Erdgeschoss




Zweitwohnung ca. 74 m$^2$ Wohnfläche




Hauptwohnung Erdgeschoss ca. 35 m$^2$ Wohnfläche

# Ihre Wohnfläche

Obergeschoss ca. 170 m² Wohnfläche



# Ihre Wohnfläche

Dachgeschoss ca. 100 m² Nutzfläche



# IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

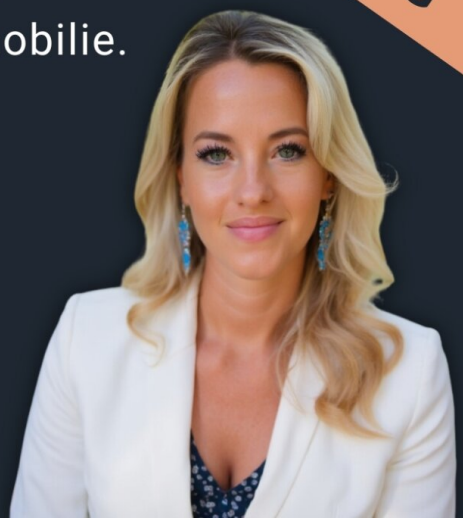
Erhalten Sie eine **kostenfreie, präzise** und **individuelle** Bewertung Ihrer Immobilie.

SCHNELL & UNVERBINDLICH!

**Ariane Barrasch, MSc**
0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin

KOSTENLOSE BEWERTUNG




4 Jahre in Folge
KURIER
AUSGEZEICHNET
Immo-hoch2
TOP IMMO EXPERTE
2025
IMWF

# Objektbeschreibung

**Wohnen mit Charme – Stadtvilla mit Einliegerwohnung im Herzen von Völkermarkt**

**Ein Juwel mit Charakter, Stil und Raum für Ihre Wohnträume**

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause**

Diese außergewöhnliche Immobilie vereint das Beste aus zwei Welten: das urbane Lebensgefühl einer zentralen Stadtlage mit der Ruhe und Romantik eines liebevoll gestalteten Gartens. Auf rund **396 m² Wohnfläche**, verteilt auf **drei charmante Ebenen**, eröffnet sich eine Wohnwelt mit Geschichte, Seele und einem Hauch von Luxus.

Ob für große Familien, mehrere Generationen oder als stilvolles Investment – **diese Stadtvilla ist mehr als ein Haus. Sie ist ein Zuhause voller Möglichkeiten.**

**Highlights auf einen Blick – IMMO-HOCH² präsentiert:**

- **Perfekte Infrastruktur**: Im Zentrum von Völkermarkt – alles (Ärzte, Schulen, Einkaufen) innerhalb 5 min. fußläufig erreichbar
- **Grundstücksfläche**: ca. 1.113 m² mit idyllischem Garten und Pool
- **Wohnfläche**: ca. 396 m² auf 3 Ebenen – flexibel nutzbar
- **Einheiten**: 3 mögliche Wohneinheiten mit eigenen Küchen oder nutzbar als Haupthaus mit zusätzlicher Wohnung bzw Büro
- **Parkmöglichkeiten**: 4 Garagenplätze + mehrere Außenstellplätze
- **Wellness im Freien**: Pool, Gartenhaus, Rückzugsorte im Grünen
- **Technik & Komfort**: Fußbodenheizung, Kamin, moderne Ausstattung
- **Zustand**: Hochwertig kernsaniert – einzugsbereit mit Stil

**Raumaufteilung – Großzügig, durchdacht, individuell nutzbar**

**Erdgeschoss**

- Zugang zur Hauptwohnung mit großem Vorraum
- Stilvolles Badezimmer mit Dusche
- **Separate Wohneinheit** (ca. 74 m²) mit eigenem Eingang – ideal als Büro, Gästewohnung oder zur Vermietung

**Obergeschoss**

- Hauptwohnung gesamt ca. 205 m² ohne Einliegerwohnung mit Einliegerwohnung x 305qm
- Hochwertige Ausstattung mit antikem, offenem Kamin
- Lichtdurchflutete Räume mit stilvollem Wohnambiente

**Dachgeschoss**

- **Einliegerwohnung** (ca. 100 m²)
- Küche, Wohn-Essbereich, Schlafzimmer, Badezimmer
- Eigenständige Einheit mit besonderem Flair

**Sanierungen & Ausstattung – Historischer Charme trifft moderne Technik**

- **2001**: Generalsanierung inkl. Zubau, neue Kunststofffenster (2-fach verglast)
- **2003**: Errichtung Kaltdach mit glasierten Tondachziegeln
- Fußbodenheizung in EG & OG, Radiatoren & Holzofen im DG

**Der Garten – Ihre private Wohlfühloase**

Hier verschmelzen Natur und Ruhe zu einem persönlichen Rückzugsort:

- Großzügiger, gepflegter Garten mit liebevoller Bepflanzung
- **Privater Pool** – pure Erfrischung an warmen Tagen
- **Charmantes Gartenhaus** – perfekt für laue Sommerabende oder als Atelier
- Platz für Spiel, Genuss, Gartenpartys oder einfach nur Ruhe

**Top-Infrastruktur – Urbanes Leben vor der Haustür**

- **Innenstadt** in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar
- **Nahversorger, Apotheke, Ärzte**: unmittelbare Nähe
- **Schulen & Kindergärten**: Ideal für Familien
- **Verkehrsanbindung**: Autobahn & öffentliche Verkehrsmittel schnell erreichbar

**Fazit – Ein Haus, viele Möglichkeiten**

Diese Stadtvilla ist mehr als nur eine Immobilie – sie ist ein Zuhause mit Persönlichkeit. **Ob als stilvolles Refugium für Ihre Familie, als Generationenhaus oder zur Kombination aus Wohnen und Arbeiten – hier ist Raum für Ihre Visionen.**

Der Mix aus **historischem Charme, moderner Ausstattung und einzigartiger Lage** macht dieses Objekt zu einem seltenen Fundstück im Immobilienmarkt von Völkermarkt.

**Jetzt Besichtigung vereinbaren**

Entdecken Sie das volle Potenzial dieser Traumimmobilie persönlich.

**Wir freuen uns, Sie bei einer Besichtigung willkommen zu heißen.**

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**
Apotheke <500m
Arzt <500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <5.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <6.500m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap