

Lebensqualität trifft Lage – Charmante Wohnung nahe Drau & Innenstadt



Objektnummer: 1697/1507

Eine Immobilie von Full House Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9524 Villach
Baujahr:	1950
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,07 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 180,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,61
Kaufpreis:	119.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

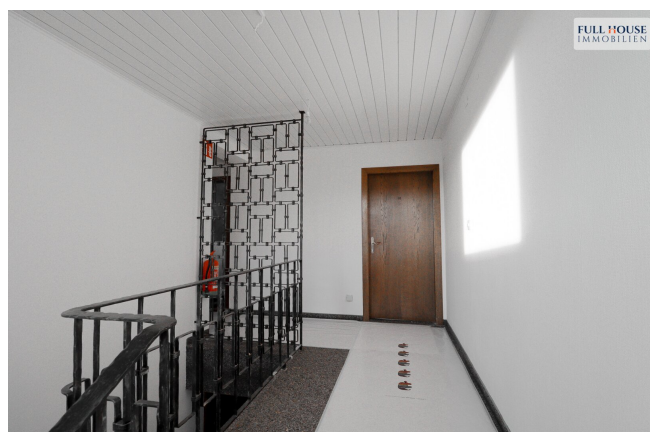
Ihr Ansprechpartner



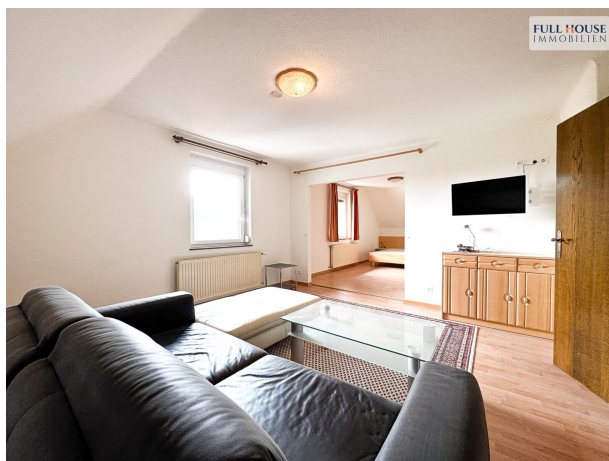
Zollner Ksenia

Full House Immobilien
Schloßbergweg 1
9523 Villach

T +43 676 4217090
H +43 676 4217090



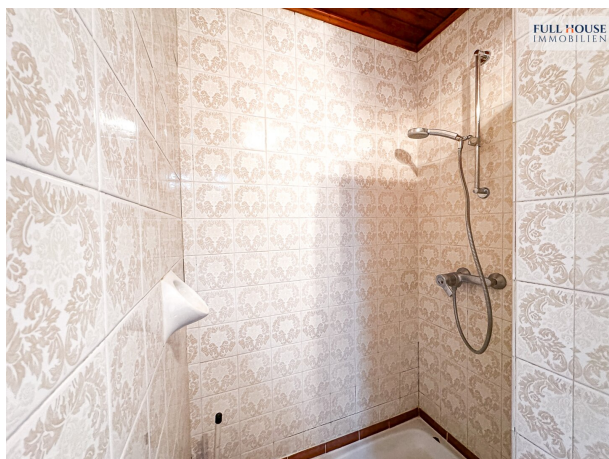








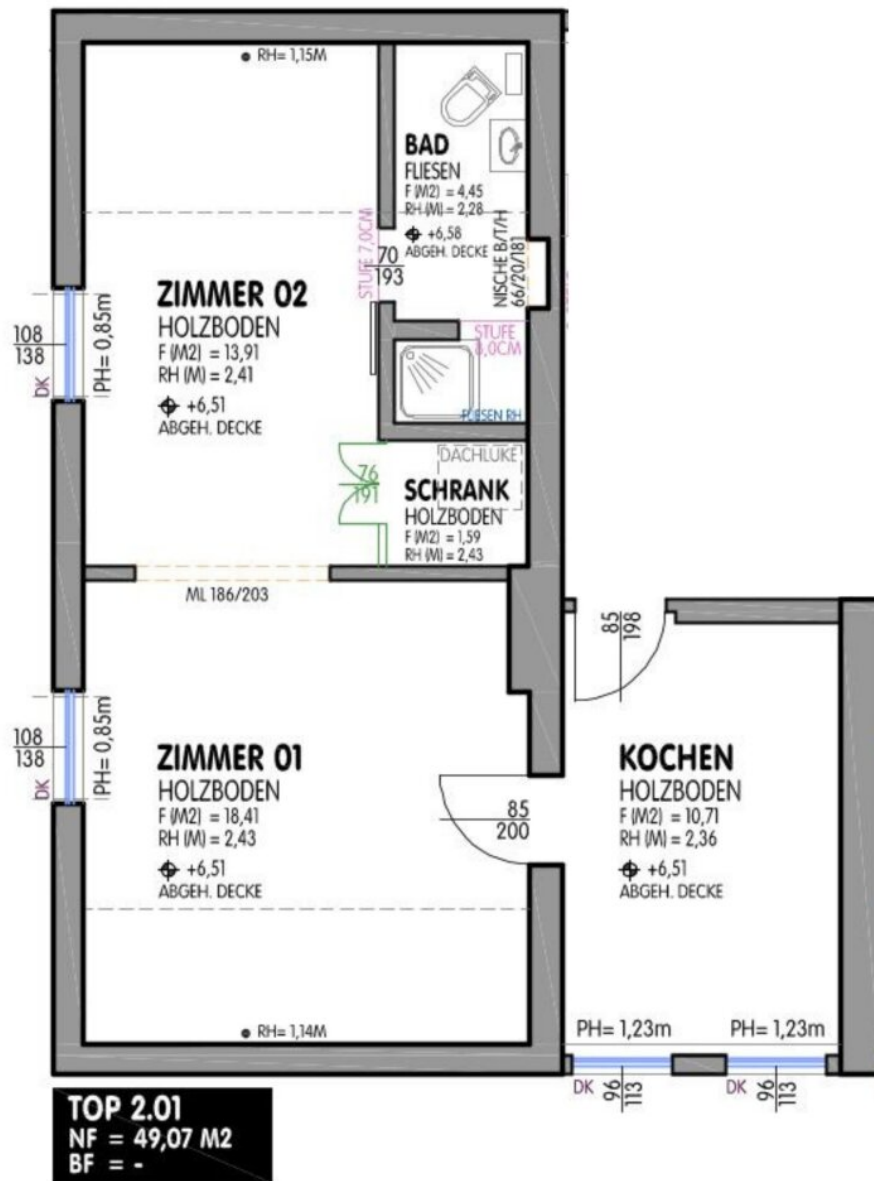








FULL HOUSE
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Diese charmante Wohnung im **2. Obergeschoss** eines **sanierten** Gebäudes aus den 1950er Jahren vereint praktischen Schnitt mit wohnlicher Atmosphäre – ein Zuhause, das auf clevere Raumplanung setzt und dabei jede Ecke optimal nutzt. Der Eingang führt direkt in eine freundliche, knapp **11 m² große Küche**, die als Herzstück der Wohnung fungiert und zentralen Zugang zu den weiteren Räumen ermöglicht.

Das erste Zimmer begeistert mit seiner Großzügigkeit auf **über ca. 18 m²** und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als gemütliches Wohnzimmer, kreatives Home-Office oder stimmungsvoller Essbereich. Angrenzend daran öffnet sich ein weiteres, etwas kleineres Zimmer, das sich ideal als ruhiges **Schlafzimmer** oder separates Arbeitszimmer anbietet. Von hier gelangt man in einen kleinen **Garderobenbereich** sowie in das modern verflieste **Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken**.

Die Wohnung überzeugt mit durchdachten Details: robuste Laminat- und Vinylböden, Kunststofffenster mit **Doppelverglasung** und außenliegendem Sonnenschutz sorgen für ein angenehmes Raumklima und Energieeffizienz. Ein eigenes **Kellerabteil** ist ebenso vorhanden, und auf Wunsch kann ein **Parkplatz** um 7.000 € mitgenutzt werden – ein echtes Plus in dieser Lage.

Das Gebäude wird aktuell **energetisch modernisiert**: die Fassade erhält einen **Vollwärmeschutz**. All das schafft nicht nur ein gutes Gefühl, sondern reduziert langfristig auch die **Betriebskosten**, die voraussichtlich bei etwa 4 -5 €/m² liegen werden.

Ob als stilvolles Eigenheim für Singles oder Paare oder als attraktive Investition – diese Wohnung ist ein Angebot mit Substanz und Potential. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – vielleicht ist dies der Beginn Ihrer neuen Wohnkapitel!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://mary-butterfly.service.immo/registrieren/de) - <https://mary-butterfly.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <2.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap