

Citywohnung mit Weitblick – Raumwunder mit Potenzial



Objektnummer: 362833378

Eine Immobilie von K & P IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9500 Villach
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	112,95 m ²
Nutzfläche:	119,50 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	93,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,33
Kaufpreis:	229.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.916,32 €
Betriebskosten:	212,85 €
Heizkosten:	91,01 €
Sonstige Kosten:	201,23 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michaela Kaltenbacher













Objektbeschreibung

Diese attraktive Eigentumswohnung mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. **112,92 m²** sowie einer **ca. 6,55 m² großen Loggia** wird Sie begeistern. Hoch über den Dächern von **Villach** gelegen, eröffnet sich Ihnen ein beeindruckender **Weitblick über die Stadt bis zur umliegenden Bergwelt** – ein echtes Highlight für alle, die urbanes Wohnen mit Panorama schätzen.

Ein besonderes Plus für Familien: Zur Anlage gehört ein **schön angelegter, gepflegter Spielplatz**, der den gemeinschaftlichen Charakter der Wohnanlage unterstreicht und für **zusätzlichen Freiraum im Alltag** sorgt.

Die Wohnung befindet sich im **6. Obergeschoss** des bekannten **Sternhauses** in **9500 Villach**. Ein Lift ist vorhanden, jedoch ist der Zugang über einige Stufen nicht vollständig barrierefrei.

Raumaufteilung & Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine **durchdachte Raumaufteilung**:

- ein **großer, offener Dielenbereich** mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- **drei Schlafzimmer**
- ein Badezimmer mit **Badewanne und Dusche**
- ein **separates WC**
- ein **Küchenbereich mit praktischem Abstellraum**, zur freien Gestaltung
- ein **geräumiges Wohnzimmer** mit Zugang zur sonnigen **Loggia**

Ein **Kellerabteil**, ein **Außenstellplatz** sowie ein **Tiefgaragenplatz** bieten zusätzlichen Komfort und Nutzwert.

Für Menschen mit Vision

Diese Wohnung richtet sich an Menschen mit **handwerklichem Geschick**, die Freude daran haben, ein **Do-it-yourself-Projekt** zu verwirklichen. Mit etwas Einsatz lässt sich hier ein echtes Wohnjuwel schaffen – ganz nach Ihrem Geschmack.

Hausanlage & Investitionsbedarf

Die Wohnung befindet sich in einer größeren, gepflegten Wohnanlage. Aufgrund des Baualters sind in den kommenden Jahren **umfassende Erhaltungsmaßnahmen im Gemeinschaftsbereich vorgesehen**.

Lage & Infrastruktur

Die **Infrastruktur rund um das Sternhaus ist ausgezeichnet**: Nahversorger, Apotheke, Schulen, Bushaltestellen und Freizeitangebote befinden sich **in unmittelbarer Nähe** und sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch der **Hauptbahnhof Villach** sowie die **Autobahnauffahrt** sind in wenigen Minuten erreichbar – ideal für Pendler oder Vielreisende.

Ob als **Familienwohnung, Stadtresidenz** oder **Kapitalanlage** – dieses Raumwunder in zentraler Lage bietet viele Möglichkeiten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <4.500m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m

Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap