

**? Unsanierte Wohnung im Hochparterre mit
Garagenparkplatz & Loggia – Rohdiamant in Top-Lage
Villach**



Objektnummer: 1975/38

Eine Immobilie von SRG Wohnsinnig Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

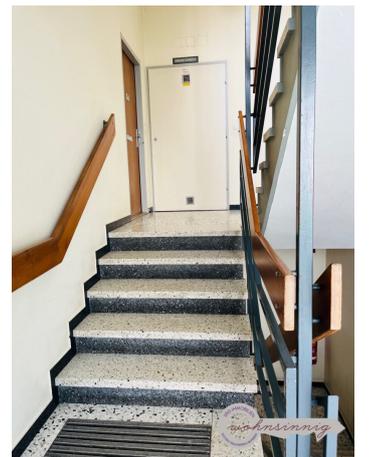
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9500 Villach
Baujahr:	1974
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	41,93 m ²
Nutzfläche:	49,13 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	7,77 m ²
Heizwärmebedarf:	D 103,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,48
Kaufpreis:	99.900,00 €
Betriebskosten:	80,35 €
Heizkosten:	56,62 €
USt.:	20,05 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

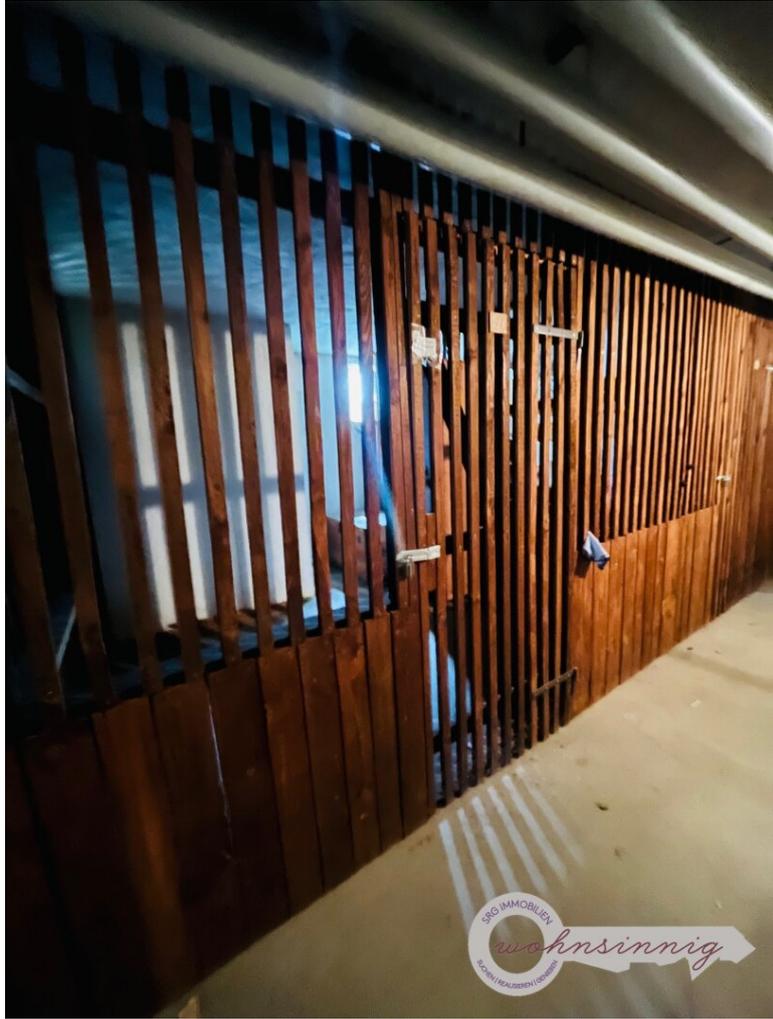


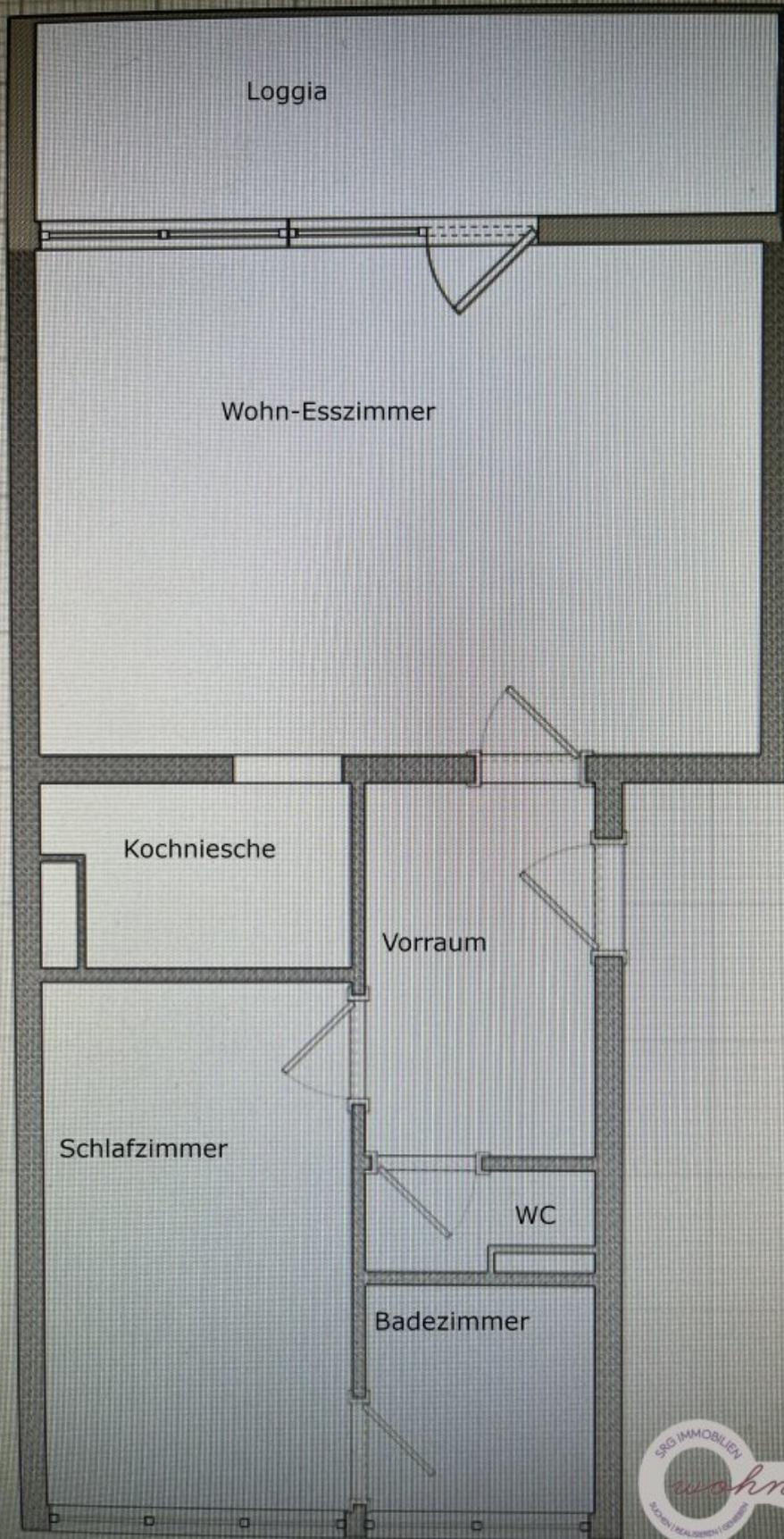
Susanne Rettl-Gell











Objektbeschreibung

Diese **sanierungsbedürftige Wohnung** in der **Jakob-Ghon-Allee** ist ein echtes Projekt für alle mit Vision und Freude am Gestalten.

Sie befindet sich im Hochparterre, bietet eine **Raumhöhe von 2,62 m** und damit ein besonders angenehmes Wohngefühl.

Hier gibt es einiges zu tun – doch wer das **Potential** erkennt, wird hier fündig:

Die Wohnung hat eine **solide Basis** und gleichzeitig viel **Spielraum für Ideen**. Mit etwas handwerklichem Einsatz oder professioneller Begleitung lassen sich hier echte Wohnträume verwirklichen – und das zu einem **fairen Preis**.

Highlights:

- **Unsanierter Wohnung im Hochparterre**
- **Nord-Süd-Ausrichtung**
- **Absolute Ruhelage** – trotzdem mitten in Villach
- **Loggia/Balkon** mit ca. 6,9 m²
- **Eigener Garagenparkplatz inklusive**
- **Grundriss mit wenig Aufwand adaptierbar**
- **Fernwärme-Heizung**
- **Fahrradabstellraum im Haus**
- **Großes, geräumiges Kellerabteil** als Zubehör
- **Visualisierungen der Wohnung wurden erstellt** – auf Anfrage sende ich gerne auch die **Originalfotos** des Objekts zu
- **Nur alte Grundrisse vorhanden** – zur besseren Orientierung wurde ein **nachgezeichneter Grundriss** erstellt

Raumaufteilung (m² Angaben lt. NWGA)

- Vorraum: 4,61 m²
- WC: 1,60 m²
- Badezimmer: 2,66 m²
- Schlafzimmer: 9,40 m²
- Kochnische: 3,78 m²
- Wohn-/Esszimmer: 19,88 m²
- Loggia/Balkon: 6,90 m²

? Zielgruppe

- **Ideal als Eigenheim** für Menschen mit Visionen
- **Selbstnutzer/Eigennutzer**, die sich leistbares Eigentum wünschen
- **Handwerker & DIY-Begeisterte**, die sich handwerklich austoben möchten

? Ein **unschlagbares Angebot für Bastler und Eigennutzer**: Wer Arbeit nicht scheut, wird hier mit Lage, Loggia, Garagenparkplatz und zusätzlichen Extras wie Kellerabteil, Fahrradraum und Visualisierungen belohnt.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap