

**Ein guter Grund für große Träume!**



**Objektnummer: 2508311**

**Eine Immobilie von SCHICK Immobilien | Gernot Schick**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9523 Villach
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	254,38 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	388,47 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	60,20 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	110,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,60

## Ihr Ansprechpartner



### Markus SCHLACHER

SCHICK Immobilien | Gernot Schick  
Völkendorfer Straße 1  
9500 Villach

T +43 4242 53 93 1  
H +43 676 64 14 123

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

















## Objektbeschreibung

Suchen Sie **ausreichend Platz** für eine **große Familie**, wollen **daheim Arbeiten** oder wollen mit **Vermietung** durchstarten? – Bingo. Dieses einzigartige Mehrfamilienhaus mit **über 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und **6 Zimmern** öffnet seine Türen **für Sie und Ihre Vorstellungen**. Es ist auch der ideale Ort für die **kreative Verwirklichung Ihrer (neben-)beruflichen Träume** – hier finden Sie Optionen, die das Leben bereichern.

Die **inbegriffene Bauparzelle** eröffnet Ihnen zahlreiche Optionen: Vielleicht möchten Sie ein **zweites Haus für Ihre Familie** bauen? Oder wollen Sie den Grund **als Geldanlage** nutzen und **irgendwann verkaufen**?

Im Erdgeschoss gibt es eine gut zwei Jahre junge **moderne Küche**. Ausgestattet mit einer eleganten **Kochinsel**, **Vollflächen-Induktionsherd** und **Backofen in ergonomischer Höhe**. Die **Schiebetür** öffnet sich und führt Sie **in den großzügigen Wohn-Essbereich**, der mit einem **gemütlichen Kamin** ausgestattet ist samt Zugang zur **XL-Sonnen-Terrasse**.

**Drei helle, freundliche Zimmer** und eine als **offener Wohn-Arbeitsraum** geplante **Diele** laden im Neubau mit seiner gemütlichen Fußbodenheizung zum Verweilen ein. Mit einer **formschönen Badewanne** und **Dusche** wartet das **Badezimmer** auf.

Über eine Treppe geht es ins Obergeschoss mit seiner **eigenen Wohneinheit mit Küche** inkl. Essbereich, einem **Wohnzimmer / Besprechungsraum** und **zwei Zimmern**. Das **Badezimmer** ist ausgestattet mit Wanne und Dusche. Erleben Sie das Obergeschoss als eine harmonische **Kombination aus Funktionalität und Gemütlichkeit**.

Alles in allem **ausreichend Platz für die Familie, Gäste, Mieter ...**

Das Untergeschoss bietet eine „**Wein-Lounge**“, **Infrarotsauna** und jede Menge **Stauraum**

Im **Garten** sorgen **mediterrane Elemente** für einzigartige Atmosphäre.

Das **Doppel-Carport** sowie eine **großzügige Doppelgarage** schützen Ihre Autos. Zusätzlich ist eine **kleine Werkstatt** integriert. Ein **separater Lagerraum bzw. Hobbyraum** ergänzt die Garage.

Dieses **liebevoll gepflegte Mehrfamilienhaus** verbindet Geschichte mit modernem Wohnkomfort und **bietet zahlreiche Möglichkeiten**. **Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!**



## Ihre Vorteile auf einem Blick

- Einzigartiges **Mehrfamilienhaus**, mit **über 250 m² Wohnfläche**
- **6 Zimmern** für Sie und Ihre Träume;
- Jede Menge **Platz für eine große Familie** oder **Vermietung** bzw. kreative Verwirklichung Ihrer (neben-)beruflichen Träume;
- **Inbegriffene Bauparzelle** eröffnet zahlreiche Optionen
- Gut zwei Jahre junge **moderne Küche** mit **Vollflächen-Induktionsherd** und Backofen in ergonomischer Höhe
- **Großzügiger Wohn-Essbereich**, mit gemütlichem **Kamin** und Zugang zur **XL-Sonnen-Terrasse**
- **Drei helle, freundliche Zimmer** und eine als **offener Wohn-Arbeitsraum geplante Diele** im Neubau mit gemütlicher Fußbodenheizung;
- **Behagliche** Atmosphäre; **durchdachte** Gestaltung
- Bad mit **formschöner** Badewanne, **Dusche**, separate Toiletten
- Obergeschoss mit **eigener Wohneinheit mit Küche** inkl. Essbereich, **Wohnzimmer / Besprechungsraum** und **zwei Zimmern**;
- **Badezimmer** mit Wanne und Dusche; separate Toilette;
- Untergeschoss mit „**Wein-Lounge**“, **Infrarotsauna** und Stauraum genießen
- **Ausreichend Platz** für die Familie, Gäste, Mieter...

- **Garten** mit **mediterranen Elementen**, schattenspendende **Markisen**
- **Doppel-Carport & großzügige Doppelgarage**
- **Kleine Werkstatt**, separater Lagerraum bzw. **Hobbyraum**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
 Apotheke <1.000m  
 Klinik <4.000m  
 Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m  
 Kindergarten <1.000m  
 Universität <3.500m  
 Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
 Bäckerei <1.000m  
 Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
 Bank <1.000m  
 Post <1.000m  
 Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
 Autobahnanschluss <1.500m  
 Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap