

**Ein Juwel über den Dächern von Villach – wo historische  
Architektur auf modernes Luxuswohnen und traumhafte  
Aussicht trifft**



**Objektnummer: 362833387**

**Eine Immobilie von K & P IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9500 Villach
<b>Baujahr:</b>	1896
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	244,45 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	40,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	82,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,12
<b>Kaufpreis:</b>	1.160.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Michaela Kaltenbacher**

K & P IMMOBILIEN Michaela Kaltenbacher MSc  
Bruno-Kreisky-Straße 33  
9500 Villach

T +43 699 11 10 38 36

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













## Objektbeschreibung

In einer der architektonisch eindrucksvollsten Liegenschaften Villachs – einer aufwendig revitalisierten, historischen Anlage – befindet sich dieses außergewöhnliche Penthouse-Loft. Das Gebäudeensemble verbindet historische Substanz mit moderner Architektur und schafft ein Wohnumfeld von seltener Qualität und Individualität.

Die Wohnung liegt im obersten Geschoss und eröffnet ein Wohngefühl, das von Großzügigkeit, Licht und architektonischer Klarheit geprägt ist. Sichtbares Dachstuhlgebälk, beeindruckende Raumhöhen von nahezu vier Metern sowie die offene Loft-Struktur verleihen dieser Immobilie ihren unverwechselbaren Charakter. Großzügige Fensterflächen und die südwestliche Ausrichtung sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente und einen weiten Blick über die Stadt bis zu den umliegenden Bergketten.

Zwei nicht einsehbare Dachterrassen erweitern den Wohnraum ins Freie und bieten ein hohes Maß an Privatsphäre – ideal für entspannte Stunden, stilvolle Abende oder einfach, um die besondere Lage zu genießen.

Das Herzstück der Wohnung bildet der über 70 m<sup>2</sup> große, offen gestaltete Wohn- und Loftbereich mit Kamin. Die integrierte Küche fügt sich harmonisch in das offene Raumkonzept ein und unterstreicht den repräsentativen Charakter dieses außergewöhnlichen Wohnraums. Ergänzt wird das Raumangebot durch mehrere Zimmer, zwei hochwertig ausgestattete Bäder mit freistehender Jacuzzi-Badewanne und Walk-in-Dusche, eine Speisekammer, einen separaten Garderobenraum im Eingangsbereich sowie eine private Infrarotkabine.

Die Ausstattung ist durchgehend hochwertig, funktional durchdacht und auf höchsten Wohnkomfort ausgerichtet. Fußbodenheizung mit Fernwärme, barrierefreier Zugang, großzügige Nebenflächen, Tiefgaragenplatz, Carport sowie zusätzliche Abstellmöglichkeiten runden dieses exklusive Angebot ab.

### Lage & Infrastruktur

Die Lage an der Draupromenade verbindet urbanes Leben mit Ruhe, Grün und hoher Lebensqualität. Das Stadtzentrum, kulturelle Einrichtungen, Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar. Zugleich genießt man eine angenehm zurückgezogene, beinahe private Atmosphäre innerhalb des abgeschlossenen Areals.

Infrastruktur (fußläufig erreichbar):

Supermarkt: ca. 550 m

Ärztzentrum: ca. 450 m

Apotheke: ca. 350 m

Bank: ca. 300 m

Stadtzentrum: ca. 350 m

Krankenhaus: ca. 650 m

Polizei: ca. 250 m

Bushaltestelle: ca. 150 m

Hauptbahnhof: ca. 600 m

Busbahnhof: ca. 600 m

Diese Immobilie richtet sich an Menschen mit Anspruch – an Liebhaber außergewöhnlicher Architektur, großzügiger Raumkonzepte und exklusiver Wohnqualität. Ein Penthouse-Loft, das mehr ist als Wohnraum: ein Ausdruck von Individualität, Stil und Lebensqualität.

Ihre Immobilienmaklerin Michaela Kaltenbacher, MSc freut sich, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.