

**Zentrale Ruhelage: 93 m<sup>2</sup> Eigentumswohnung im Herzen von Villach – barrierefrei mit Terrasse & TG-Stellplatz**



Wohnanlage

**Objektnummer: 7137/3551**

**Eine Immobilie von ERA IMED Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9500 Villach
<b>Baujahr:</b>	1992
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	92,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 125,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,19
<b>Kaufpreis:</b>	439.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	480,00 €

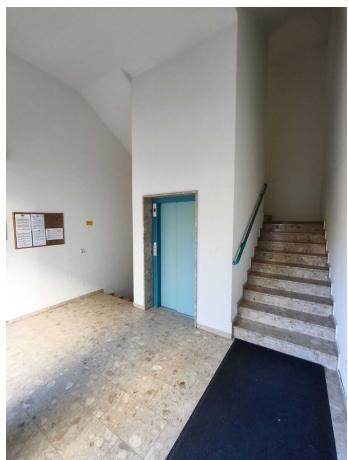
## Ihr Ansprechpartner

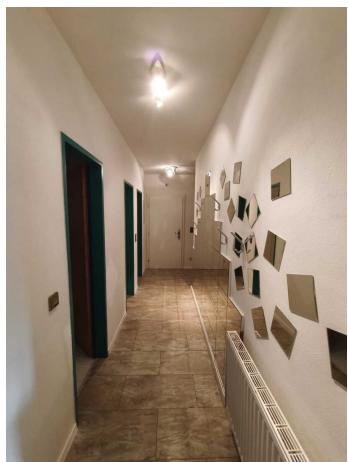
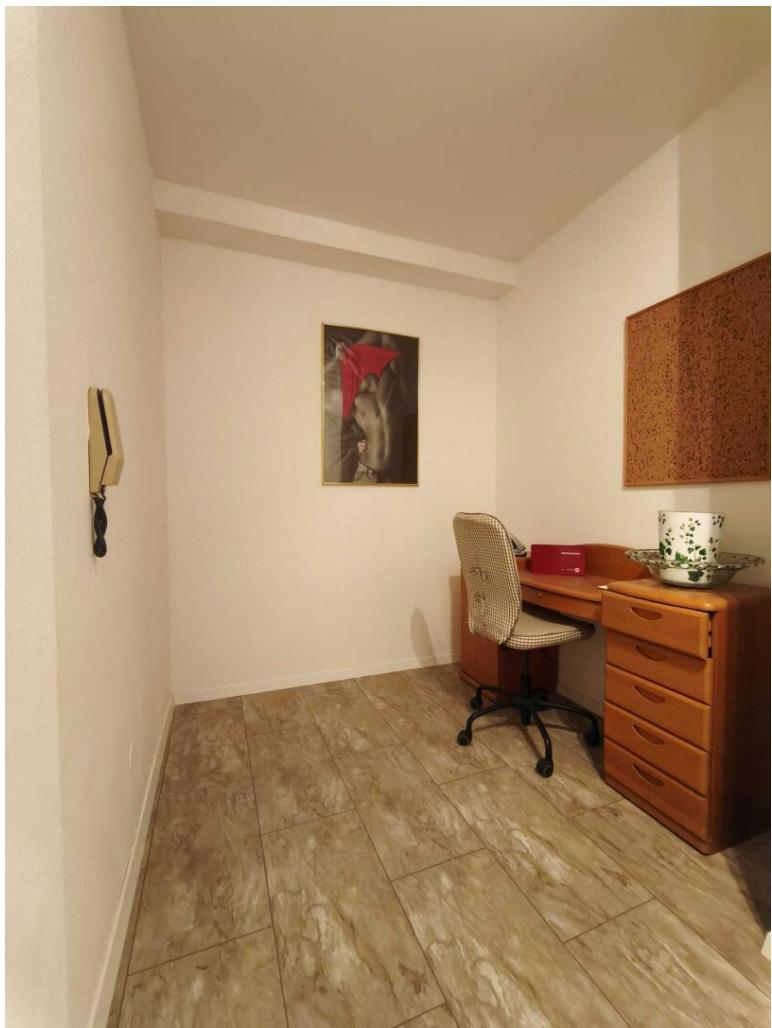
### Herbert Wurzer

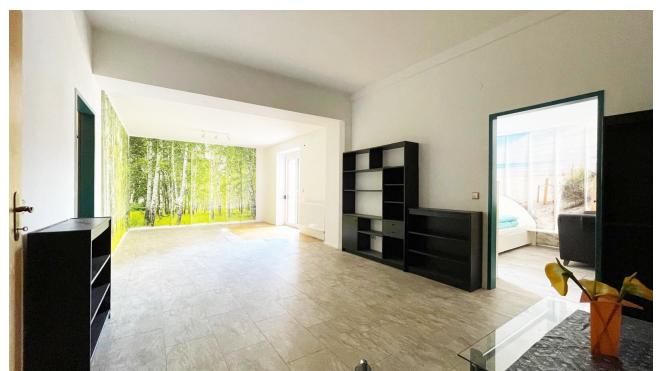
ERA IMED Immobilien  
Neuer Platz 20  
9800 Spittal an der Drau

H +43 676 5167960

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



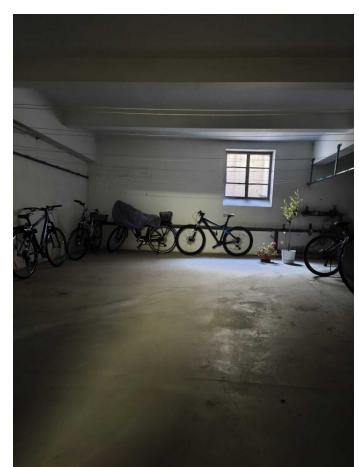
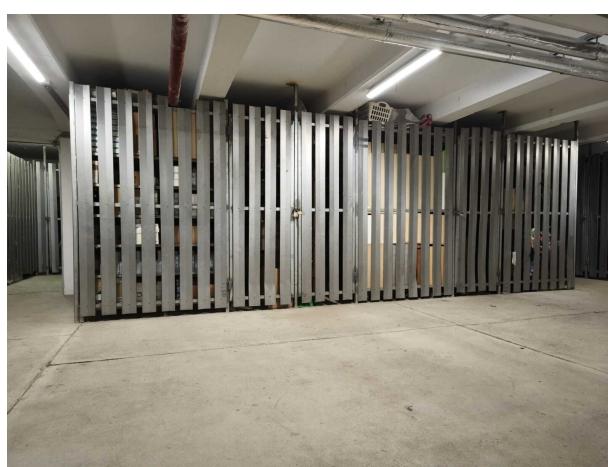


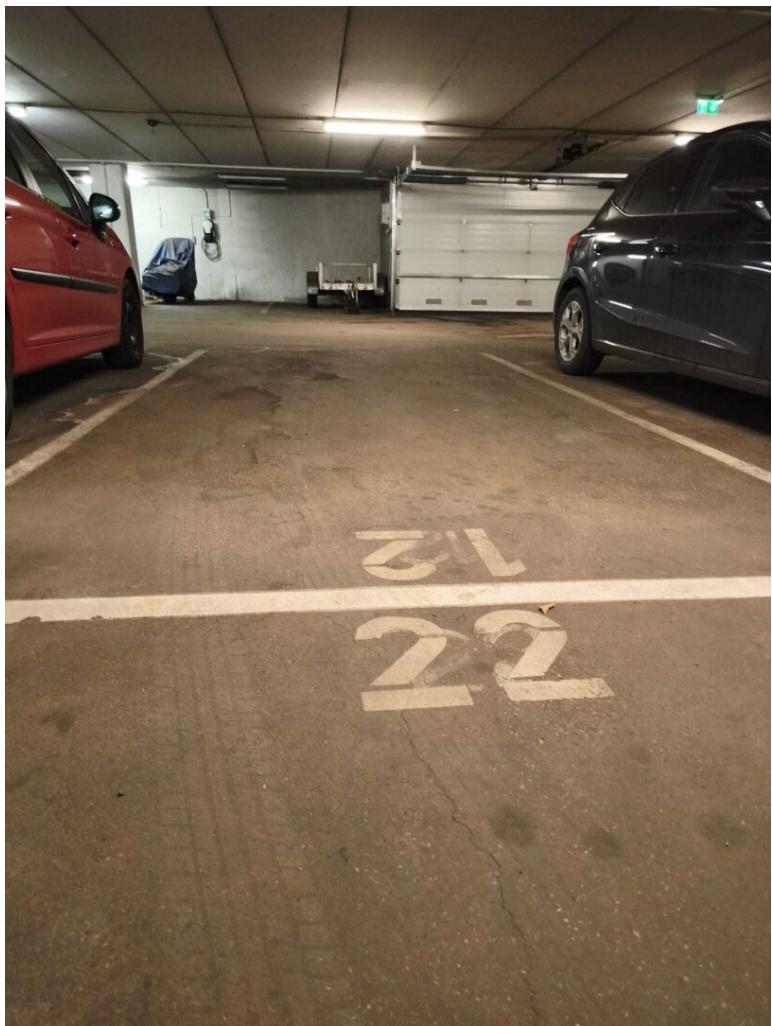












## **Objektbeschreibung**

- Barrierefrei – direkt mit dem Lift von der Tiefgarage zur Wohnung
- Großzügige, offene Raumgestaltung
- Schlafzimmer mit separatem Schrankraum / Ankleide
- Heller Wohn-/Essbereich mit Terrassenzugang
- Kunststofffenster mit Mehrfachverglasung & Außenrollen (2025)
- Heizung auf Fernwärme umgestellt (2025)
- Ideal für Singles, Paare, Senioren oder Mitarbeiter des LKH
- Perfekt als repräsentative Stadtwohnung oder wertbeständige Anlage

## **Raumaufteilung**

- Vorraum / Eingangsbereich (barrierefrei über Lift)
- Kleiner Raum (z. B. Büro oder Gästezimmer)
- Abstellraum
- WC
- Badezimmer
- Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse
- Küche
- Schlafzimmer mit Terrassenzugang & angrenzendem Schrankraum

**Zusätzlich:**

TG-Stellplatz mit direktem Liftzugang, Kellerabteil, Trockenraum, Fahrradraum

## Lage

Mitten in Villach und dennoch ruhig.

- Einkaufsmöglichkeiten, Cafés & Restaurants fußläufig erreichbar
- Sehr gute Infrastruktur
- Parks, Radwege und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür
- Optimal für komfortables, barrierefreies Wohnen oder als Anlageobjekt

## Kontakt

Für Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins:

### **Herbert Wurzer**

Immobilienberater, ERA Immobilien

Neuer Platz 20, 9800 Spittal an der Drau

Tel.: +43 (0) 676 51 67 960

E-Mail: [h.wurzer@era.at](mailto:h.wurzer@era.at)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap