

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



Wohnanlage

**Objektnummer: 7137/3598**

**Eine Immobilie von ERA IMED Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

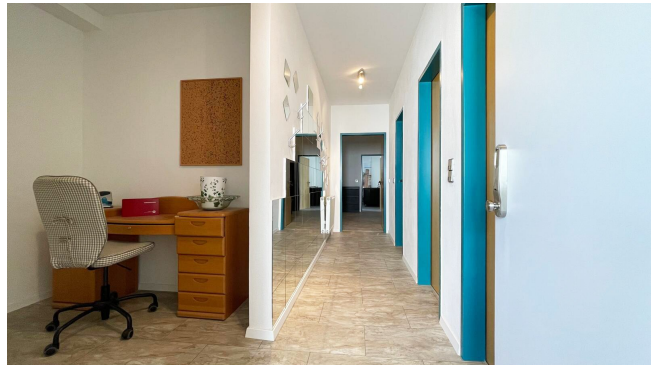
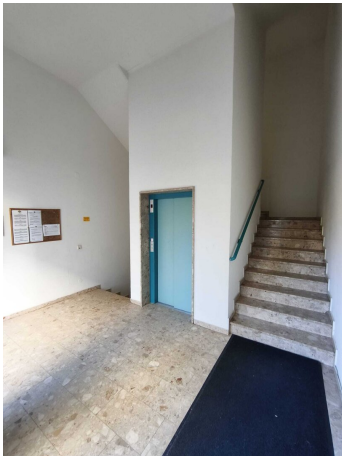
## Ihr Ansprechpartner

**Herbert Wurzer**

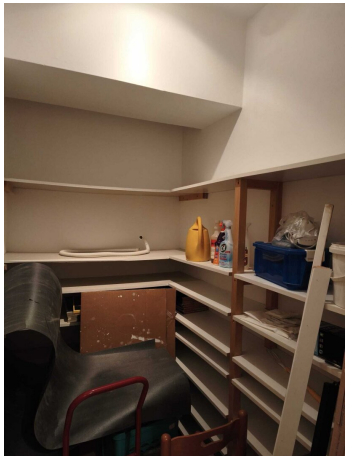
ERA IMED Immobilien  
Neuer Platz 20  
9800 Spittal an der Drau

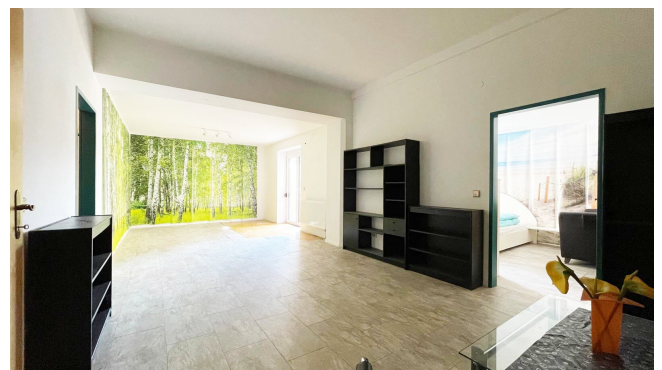
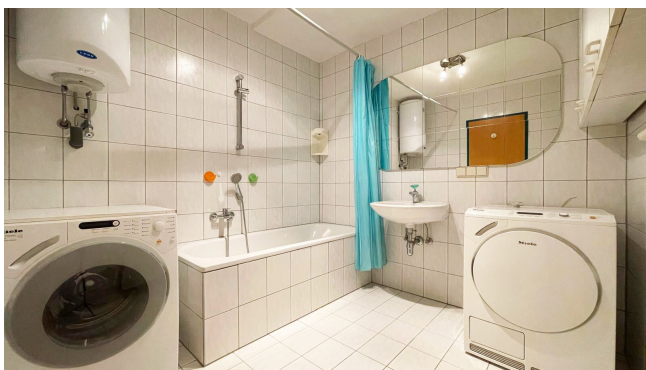
H +43 676 5167960

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



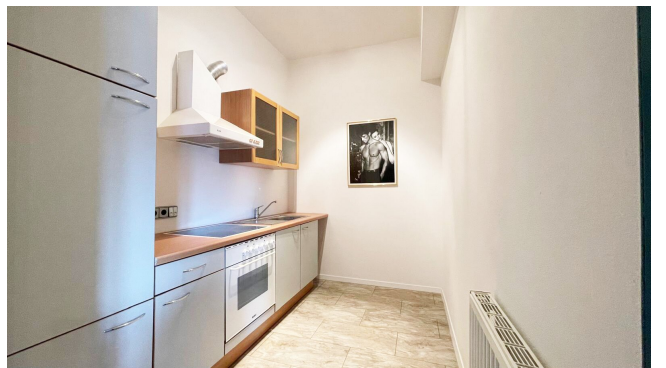








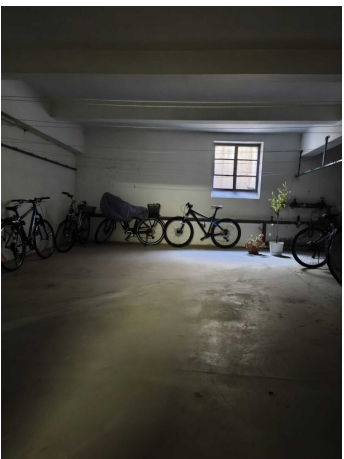
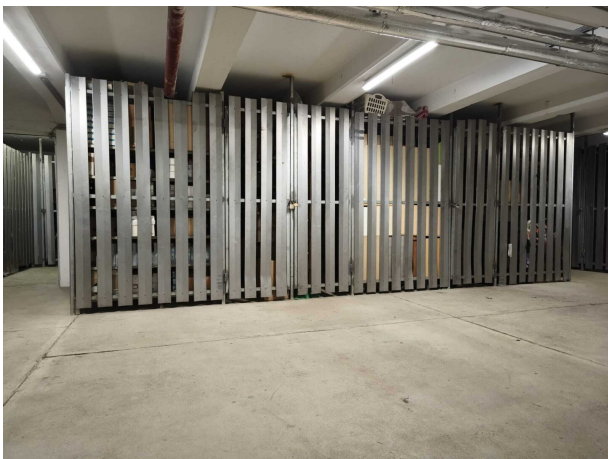
















## Objektbeschreibung

- 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 & Außenrollos (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