Villach – Mehrfamilienhaus mit Charme, Größe und Flexibilität.



Objektnummer: 1285

Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9500 Villach
Baujahr:	1980
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	300,00 m²
Verkaufsfläche:	20,00 m²
Zimmer:	10
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	1.014,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 182,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,83
Kaufpreis:	650.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sabine Riss

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH
Maiffredygasse 2
8010 Graz



















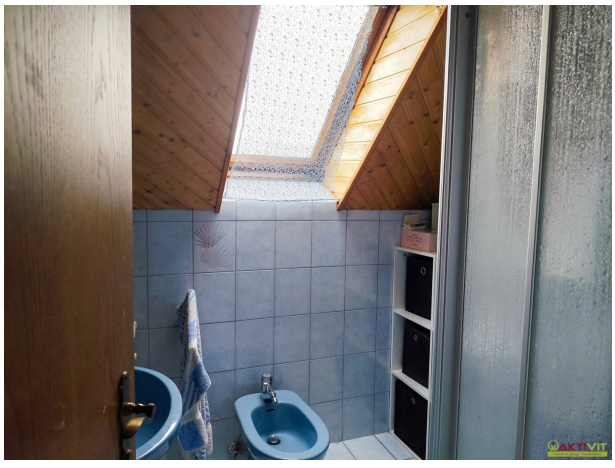












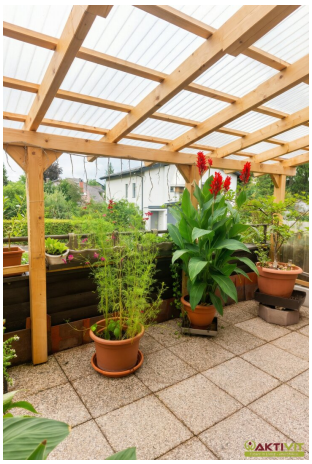
















Objektbeschreibung

Dieses großzügige Wohnhaus in Villach-Völkendorf bietet auf mehreren Ebenen ein außergewöhnlich vielseitiges Raumangebot und eignet sich sowohl für zwei Familien als auch als repräsentatives Einfamilienhaus mit viel Platz. Die Liegenschaft verbindet großzügige Wohnflächen mit attraktiven Zusatzbereichen wie Wintergarten, Terrasse, Balkon, mehreren Saunen und umfangreichen Kellerflächen und Carport.

DIE VORTEILE DIESES HAUSES AUF EINEN BLICK:

- Attraktive Wohnlage in Villach-Völkendorf
- Nutzbar als Mehrfamilienhaus für 2 Familien oder als großes Einfamilienhaus
- Großzügige 300 m² Wohnflächen auf 3 Ebenen und Gewölbekeller
- Mehrere großzügige Wohnbereiche mit Kamin und Kachelofen
- Großer Wintergarten mit Holzofen
- Terrasse und Balkon
- 2 Infrarotsaunen und 1 klassische Sauna
- Solaranlage

DAS HAUS

Das Haus erstreckt sich über Erdgeschoss, Obergeschoss und zweites Obergeschoss und bietet dadurch ein besonders flexibles Nutzungskonzept. Im Erdgeschoss stehen ca. 142 m² sowie zusätzlich ca. 20 m² zur Verfügung, die derzeit als Geschäftsfläche genutzt werden und über ein eigenes Bad sowie ein eigenes WC verfügen. Die Ebene umfasst zwei große Wohnzimmer, eines mit Kamin und eines mit Kachelofen, eine kleine Küche, ein Bad mit WC, ein Schlafzimmer sowie einen großen Wintergarten mit Holzofen.

Das Obergeschoss verfügt über ca. 132 m² und bietet eine offene Küche, ein Bad mit WC, eine Infrarotsauna, ein Wohnzimmer mit großem Kamin und Essbereich, eine Terrasse, einen

Balkon, ein Schlafzimmer sowie ein Arbeitszimmer.

Im zweiten Obergeschoss stehen ca. 50 m² zur Verfügung. Hier befinden sich ein Bad, ein separates WC, ein großes Schlafzimmer, eine Sauna, ein Abstellzimmer mit Potenzial für ein weiteres Schlafzimmer sowie eine zusätzliche kleine Abstellkammer.

Ergänzt wird das Raumangebot durch umfangreiche Nebenflächen. Besonders hervorzuheben sind der große Gewölbekeller sowie ein weiterer Kellerbereich mit Schutzraum, Tankraum und einem separaten Raum für die Heizungsanlage. Im Außenbereich stehen ein Carport sowie zusätzliche Stellflächen für 2 bis 3 Autos zur Verfügung.

ZUSTAND UND AUSSTATTUNG.

Die Ausstattung des Hauses bietet eine starke Basis für komfortables und vielseitiges Wohnen. Beheizt wird die Liegenschaft über eine Ölzentralheizung, teilweise in Kombination mit Fußbodenheizung und unterstützt durch Solarenergie. Zusätzlich kann auch mit Holz über die vorhandenen Öfen und Kachelöfen geheizt werden, was die Nutzung besonders flexibel macht.

Ein besonderes Ausstattungsmerkmal ist der vorhandene Wellnessbereich mit zwei Infrarotsaunen und einer klassischen Sauna. Mehrere großzügige Wohnräume mit Kamin- bzw. Ofenanschluss, der große Wintergarten sowie die Kombination aus Innen- und Außenflächen schaffen ein Haus mit viel Wohnqualität und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die derzeitige Aufteilung eignet sich ideal für gemeinsames Wohnen mehrerer Generationen, für zwei Haushalte unter einem Dach oder für Personen, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten.

BETRIEBSKOSTEN UND LIEGENSCHAFT

Die monatlichen Betriebskosten liegen bei ca. 670 €. Die Heizkosten betragen, abhängig vom individuellen Nutzungsverhalten, rund 4.000 € pro Jahr für Öl. Durch die Kombination aus Ölzentralheizung, Solarenergie und zusätzlicher Heizmöglichkeit mit Holz ist eine flexible Energieversorgung gegeben.

Das Grundstück ist als Bauland – Wohngebiet gewidmet und bietet damit eine attraktive Grundlage für langfristige Wohnnutzung. Besonders hervorzuheben ist der großzügige Gartenbereich, der sich eingewachsen, gepflegt und sehr ansprechend begrünt präsentiert. Die Kombination aus offener Grünfläche, dichter Bepflanzung und mehreren nutzbaren Außenbereichen verleiht der Liegenschaft eine hohe Aufenthaltsqualität. Die Liegenschaft verfügt über die notwendige Erschließung und ist gut nutzbar angelegt.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Sabine Riss

+43 664 24 60 499

s.riss@aktivit.org

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!

Ganz einfach und kostenlos unter: Jetzt Suchauftrag eingeben.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <1.000m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap