

## Wunderschöne 3-Zimmer-Traum mit Balkon & Karawankenblick



**Objektnummer: 1114**

**Eine Immobilie von Immo-Hoch2**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9500 Villach
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	92,07 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	103,91 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	350.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

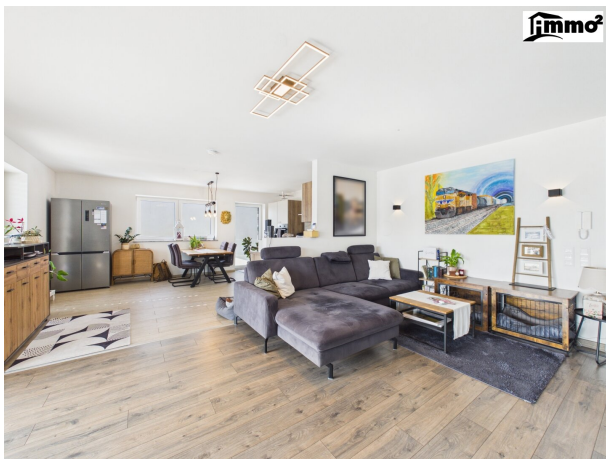
## Ihr Ansprechpartner

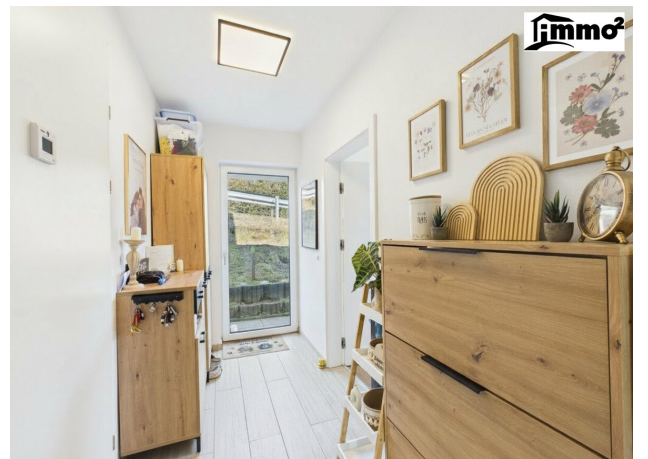
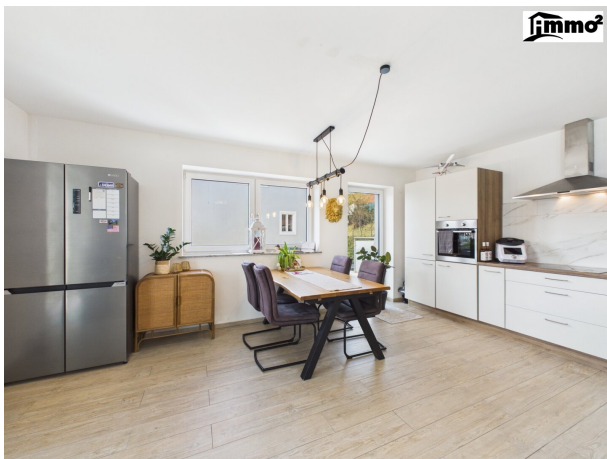


**Claudia Rauter**

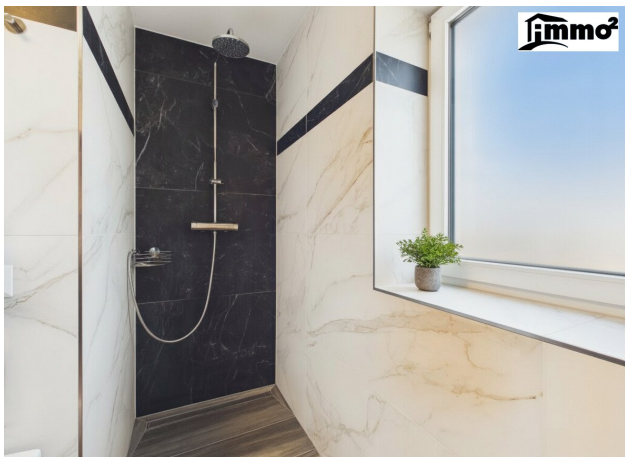
Immo Hoch2 GmbH.  
Hauptstraße 160  
9210 Pörschach am Wörthersee

T +43 676/362 47 86

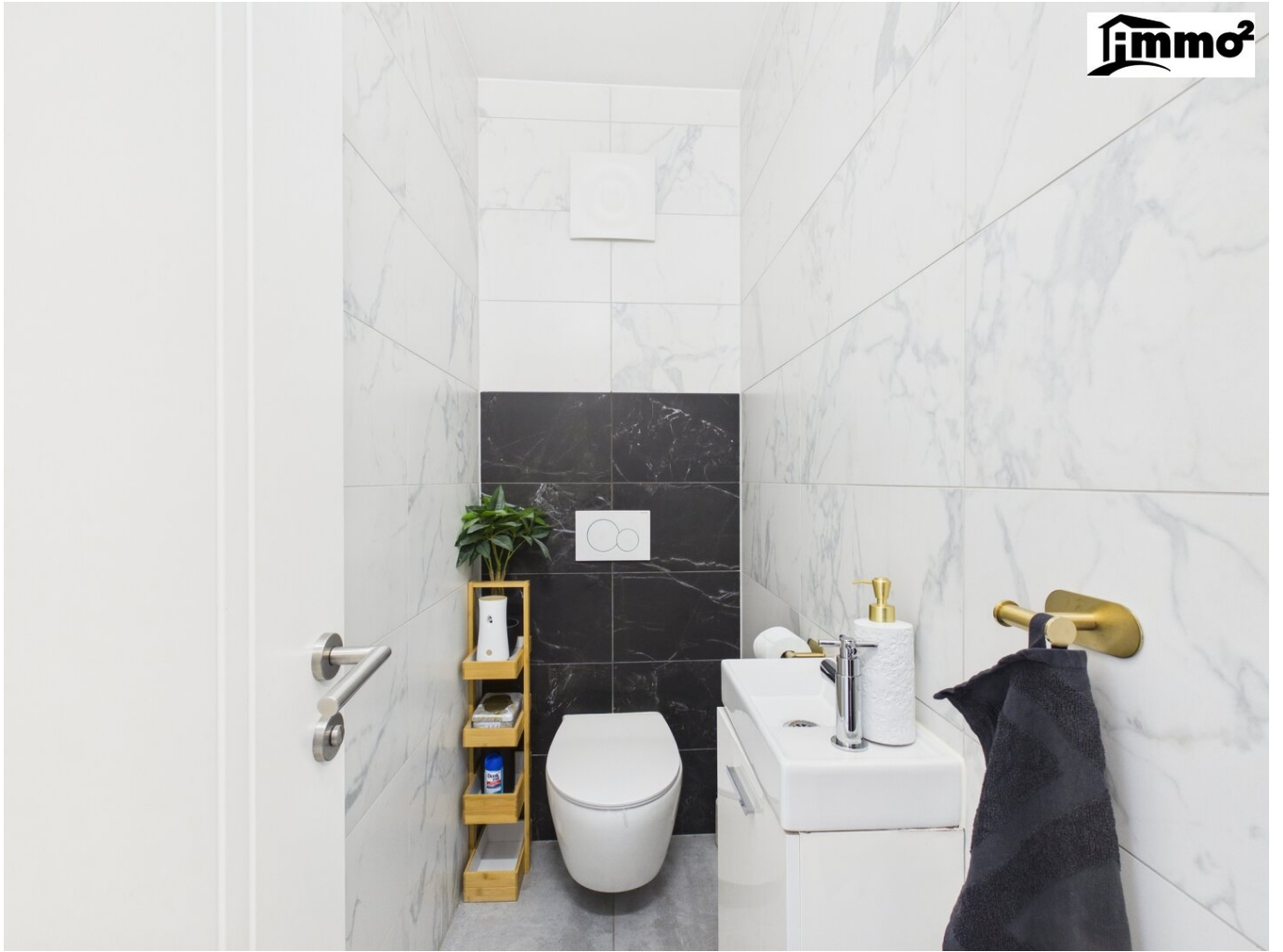








Symbolbild





**Wohnfläche<sup>(1)</sup>**  
92.07 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche<sup>(2)</sup>**  
103.91 m<sup>2</sup>

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

(2) Gesamtfläche aller nutzbaren Räume, die nicht zum Wohnen geeignet sind (z. B. Keller, Garage).

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



## IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

Erhalten Sie eine **kostenfreie, präzise** und **individuelle** Bewertung Ihrer Immobilie.

SCHNELL & UNVERBINDLICH!

**Ariane Barrasch, MSc**

0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin



**Immo²**  
KOSTENLOSE  
BEWERTUNG



# Die richtige Finanzierung für Ihre Traumimmobilie



Unabhängig. Transparent. Flexibel.



Individuelle Beratung vor Ort und eine speziell auf Ihre Anforderungen zugeschnittene Lösung.

Individuell, verlässlich, zielführend



Sie profitieren von unserem umfangreichen Netzwerk von über 120 Kreditinstituten.

Unser Netzwerk öffnet Ihnen den Weg zur besten Lösung.

**Sie haben das Recht auf den besten Wohnkredit.**

Wir vergleichen unabhängig und finden für Sie den besten Wohnkredit bei der richtigen Bank.

Ihr Alexander Knoll



**Alexander Knoll**

Finanzierungsexperte



alexander.knoll@infina-partner.at



+43 676 3747295



infina.at/knoll



## Objektbeschreibung

### Ihr neues Zuhause in Villach – stilvoll wohnen in Bestlage

In ausgezeichneter Lage mit herrlichem Berg- und Fernblick, nur wenige Minuten vom **Villacher Stadtzentrum** entfernt, erwartet Sie diese moderne, sowie großzügige 3-Zimmer-Wohnung. Diese überzeugt mit einer gelungenen Raumaufteilung, einem modernen Wohnkonzept und einer Atmosphäre, die sofort ein Gefühl von Zuhause vermittelt.

#### IMMO-HOCH<sup>2</sup>-HIGHLIGHTS

- **Lage:** Ruhige, zentrale in Villach-Lind mit hervorragender Infrastruktur
- **Wohnfläche:** ca. 95 m<sup>2</sup> | **Nutzfläche:** ca. 107 m<sup>2</sup>
- **Balkonfläche:** ca. 12 m<sup>2</sup> | **Etage:** 1. Stock (ohne Lift)
- **Zimmer:** 3 – großzügiges Wohnzimmer, 1 Schlafzimmer, 1 Kinderzimmer
- **Küche:** Moderne Einbauküche mit integriertem Essbereich
- **Generalsanierung des Hauses:** 1994
- **Letzte Sanierungen in der Wohnung:** 2021 (Küche & Bad)
- **Befuerung:** Gas-Fußbodenheizung für behagliche Wärme
- **Besonderheiten:** Großer Balkon mit Bergblick, lichtdurchflutete Räume, nur wenige Wohneinheiten im Haus, 1 kl. Kellerabteil inklusive
- **Parkplatz:** Überdachter Stellplatz für 2 Autos Platz (22.000,-), oder normaler Stellplatz (12.000,-) zum Erwerb möglich

- **Verfügbarkeit:** ab 01.06.2026

## Komfort & Qualität

Bereits beim Betreten dieser Wohnung spüren Sie die Liebe zum Detail: Helle Räume, ein **großzügiger Wohn-Essbereich** mit direktem Zugang auf den sonnigen Balkon sowie ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne und Dusche bieten höchsten Wohnkomfort. Die neuwertige Einbauküche fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und macht das Kochen zum Vergnügen.

## Beste Infrastruktur – alles in nächster Nähe

Die Lage spricht für sich:

- **Innenstadt:** In wenigen Minuten mit dem Auto oder Fahrrad erreichbar – genießen Sie Kultur, Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten.
- **Kindergärten & Schulen:** Rasch erreichbar – ideal für Familien.
- **Freizeit & Erholung:** Grünanlagen, Spazierwege und Sportmöglichkeiten direkt in der Umgebung.

BK und HK folgen aktualisiert

## Zusammenfassung

Diese 3-Zimmer-Wohnung in Villach verbindet stilvolles Wohnen, eine begehrte Lage und eine durchdachte Raumaufteilung zu einem perfekten Zuhause – ob für Paare oder Familien. Profitieren Sie von der ruhigen Wohnatmosphäre, dem großen Balkon mit Blick ins Grüne und der Nähe zur Innenstadt. Eine seltene Gelegenheit, die Sie sich nicht entgehen lassen sollten.

***„Ein Zuhause ist der schönste Platz, um das Leben zu genießen.“***

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort**

**begeistern!**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.500m

Post <500m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap