

**Altes Wohnhaus mit Charakter in begehrter, sonniger Lage
unweit des Zentrums**



Objektnummer: 2447

Eine Immobilie von VB Realitäten Gesellschaft m.b.H.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9500 Villach
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	90,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	45,00 m ²

Ihr Ansprechpartner



Mag. Andrea Gaisberger

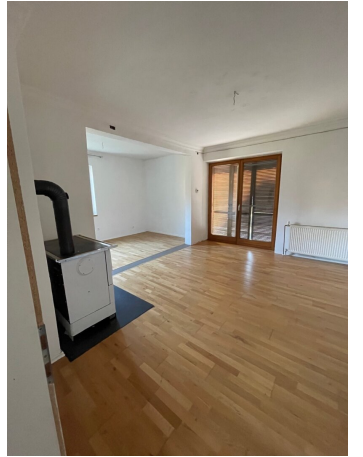
VB Realitäten Gesellschaft m.b.H.
Am Corso 27
9220 Velden

H 0699 12246583

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













Objektbeschreibung

Altes Wohnhaus mit Charakter in begehrter, sonniger Lage unweit des Zentrums von Villach

Die Liegenschaft befindet sich in einer **ruhigen, sonnigen Wohngegend** nur wenige Minuten von der **Innenstadt Villachs** entfernt.

- **Infrastruktur:** Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Freizeitangebote in unmittelbarer Nähe
- **Verkehrsanbindung:** schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt, Autobahnanschluss und öffentlicher Verkehr
- **Freizeit:** Nähe zu Seen, Bergen und Wanderwegen – perfekt für Natur- und Sportliebhaber

Das auf der Liegenschaft befindliche Einfamilienhaus ist schon älteren Baujahres, das genaue Entstehungsdatum nicht bekannt ist, die ersten Aufzeichnungen stammen aus der Mitte der Vierziger Jahre. Das Gebäude hat ein Außenmaß von 6.8 m x 9,1 m mit einer angebauten Garage.

Das Haus bietet eine funktionale Aufteilung auf drei Ebenen und eignet sich für Käufer, die bereit sind, Renovierungsarbeiten durchzuführen.

Erdgeschoss (EG):

- Vorraum
- Dusche mit WC

- Küche
- Großer Wohnraum mit Ausgang auf die Südterrasse

Obergeschoss (OG):

- Vorraum
- 2 Zimmer
- Separates WC

Kellergeschoss:

- 3 Räume
- Bad mit Badewanne

Ausstattung:

- Zentralheizung mit Gas
- Holzofen-Herd

- Garage mit elektrischem Tor

Das Gebäude ist in die Jahre gekommen und weist deutlichen Renovierungsbedarf auf. Es bietet jedoch eine klare Grundstruktur und ausreichend Platz für individuelle Gestaltung.

Dieses Haus bietet Ihnen die perfekte Grundlage, um Ihre Wohnträume zu verwirklichen. Ob Sie mit überschaubarem Budget renovieren und den charmanten Charakter bewahren oder mit einer größeren Investition ein modernes Traumhaus erschaffen – hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt. Gestalten Sie Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen.

Energieausweis in Arbeit

Das Grundstück wird neu vermessen und wird sich erst danach die genaue Größe ergeben und der Preis entsprechend angepasst. (€ 420,--/m²) Die im Lageplan markierte Fläche umfasst das Gesamtgrundstück (1.400 m²)

Ich freue mich auf Ihren Anruf und stehe für Besichtigungstermine gerne zur Verfügung.

Voxbank Realitäten, Mag. Andrea Gaisberger

Tel.Nr.: 050909 - 3586, Mobil: 0699/122 46 583

andrea.gaisberger@vbktn.at

www.volksbank-kaernten.at

Hinweis zur Haftung und Informationsquelle: Alle Angaben zur Immobilie basieren auf Informationen, die uns vom Eigentümer/Vermieter oder Behörden zur Verfügung gestellt wurden. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben übernehmen wir keine Haftung. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Hinweis zur Bilddarstellung:

Die in diesem Exposé verwendeten Bilder wurden teilweise mittels künstlicher Intelligenz (KI)

optimiert, um Ihnen eine bessere Vorstellung vom Potenzial der Immobilie zu vermitteln. Dies betrifft insbesondere die Anpassung von Helligkeit und Schärfe, die virtuelle Entfernung von Möbeln sowie Einrichtungsvorschläge (Virtuelles Staging) und Gartengestaltung. Die Bausubstanz sowie alle originalen Objekte sind unverändert geblieben. Die Darstellungen dienen lediglich der Illustration von Nutzungsmöglichkeiten.

Sollten Sie eine Finanzierung benötigen, vereinbaren wir für Sie gerne einen Beratungstermin bei unseren Kundenbetreuern der Volksbank Kärnten eG.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv zu.

[Suchagent anlegen](#)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap