

## Tolle Eigentumswohnung in sehr attraktiver Innenstadtlage?



**Objektnummer: 1190**

**Eine Immobilie von Immo-Hoch2**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9500 Villach
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Wohnfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Kaufpreis:</b>	220.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	214,31 €
<b>Heizkosten:</b>	117,01 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	7,45 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



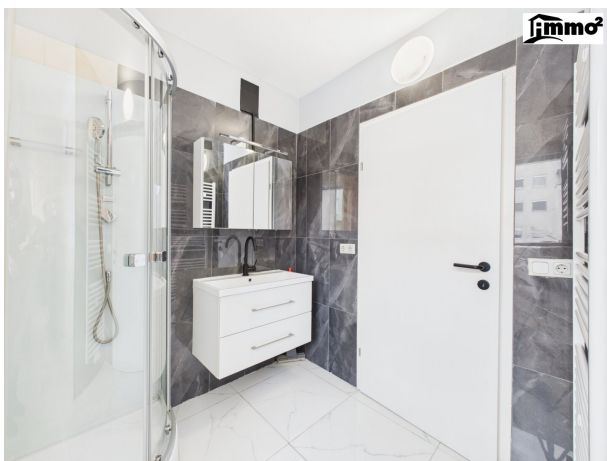
### **Claudia Rauter**

Immo Hoch2 GmbH.  
Hauptstraße 160  
9210 Pörtschach am Wörthersee

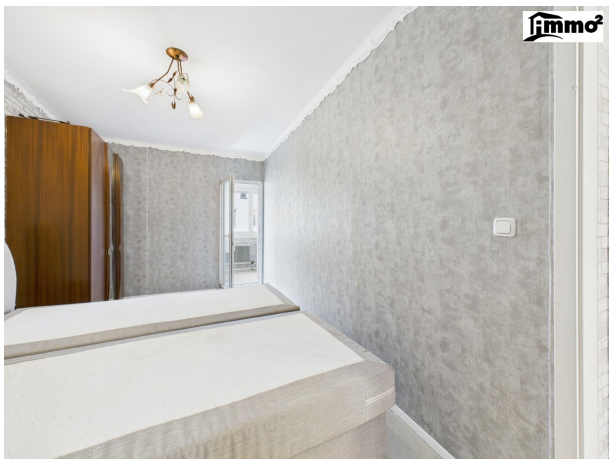
T +43 676/362 47 86

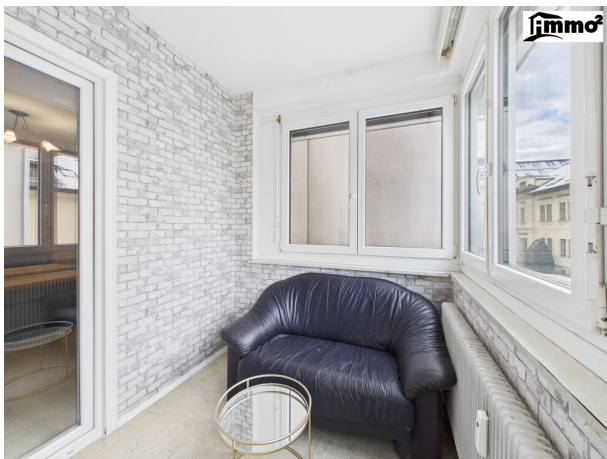
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

















## 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



  
**KOSTENLOSE  
BEWERTUNG**



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

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

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

GIRAFFE 360

## Objektbeschreibung

### Zentrale Eigentumswohnung mit geschlossener Loggia in Villach

Diese tolle Eigentumswohnung befindet sich in zentraler Lage von Villach, in der Ringmauergasse, und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine geschlossene Loggia. Die Wohnung bietet viel Potenzial für Eigennutzer wie auch für Anleger, die eine solide Innenstadtlage mit Entwicklungsmöglichkeiten suchen.

Mit mehreren Zimmern, einer klaren Trennung von Wohn- und Schlafbereichen sowie der Möglichkeit, die Räume individuell zu gestalten, eignet sich dieses Objekt ideal für Familien, Paare oder Personen mit Platzbedarf im Homeoffice-Bereich.

### Immo-Hoch2 HIGHLIGHTS

- **Adresse:** Ringmauergasse, 9500 Villach
- **Lage:** Zentrale Innenstadtlage, sämtliche Infrastruktur fußläufig erreichbar
- **Wohnfläche:** ca. 70 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 3 Schlafzimmer, 1 Wohnbereich
- **Küche:** Küche
- **Badezimmer:** Badezimmer mit Dusche und WC
- **Loggia:** hell und geschlossen
- **Zugang Loggia:** Von zwei Zimmern aus begehbar
- **Zustand:** Gut
- **Monatliche Kostenaufstellung:**
  - Betriebskosten: € 214,31
  - Warmwasser: € 16,67
  - Kanal: € 7,45
  - Heizung Akonto: 100,34

- Rücklagen: 103,04
- Sanierungsrückzahlung noch bis 31.12.2031: € 132,63
- Keller: Kellerabteil

## **Durchdachte Raumaufteilung mit Zusatzfläche**

Die Wohnung verfügt über drei Schlafzimmer, einen zentralen Wohnbereich, Küche sowie ein Badezimmer mit Dusche und WC. Besonders hervorzuheben ist die geschlossene Loggia, die von zwei Zimmern aus begehbar ist und sich ideal als zusätzlicher Wohn-, Arbeits- oder Ruhebereich nutzen lässt. Durch diese Erweiterung gewinnt die Wohnung spürbar an Nutzwert.

Der Zustand der Wohnung ist als normal und altersentsprechend zu bezeichnen. Modernisierungsmaßnahmen bieten zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit, das Objekt nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und aufzuwerten.

## **Zentrale Lage – urbanes Leben mit hoher Alltagstauglichkeit**

Die Ringmauergasse zählt zu den zentralen Wohnlagen von Villach. Die Innenstadt, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Ärzte, Schulen sowie öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar.

In wenigen Gehminuten erreicht man zudem die Drau, die zu schönen Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Momenten im Grünen einlädt. Die Lage ist auch für Pendler besonders attraktiv: Der Hauptbahnhof sowie der Westbahnhof befinden sich in kurzer Distanz, ebenso ist eine sehr gute Busanbindung gegeben. Dadurch sind sowohl innerstädtische Wege als auch regionale und überregionale Verbindungen komfortabel und schnell erreichbar.

**Diese Eigentumswohnung in Villach bietet eine attraktive Innenstadtlage, eine funktionale Raumaufteilung mit drei Schlafzimmern sowie einer geschlossenen Loggia als wertvolle Zusatzfläche. Die Wohnung hat Potenzial für individuelle Gestaltung und Wertsteigerung. Eine interessante Gelegenheit für Eigennutzer wie auch für Käufer mit langfristiger Perspektive.**

**Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten dieser Immobilie.**

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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap