

**Zentrale Ruhelage: 93 m² Eigentumswohnung im Herzen
von Villach – barrierefrei mit Terrasse & TG-Stellplatz**



Wohnanlage

Objektnummer: 7137/3747

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 ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Keller: | 5,00 m ² |
| Heizwärmebedarf: | D 125,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 2,19 |
| Kaufpreis: | 439.000,00 € |
| Betriebskosten: | 480,00 € |

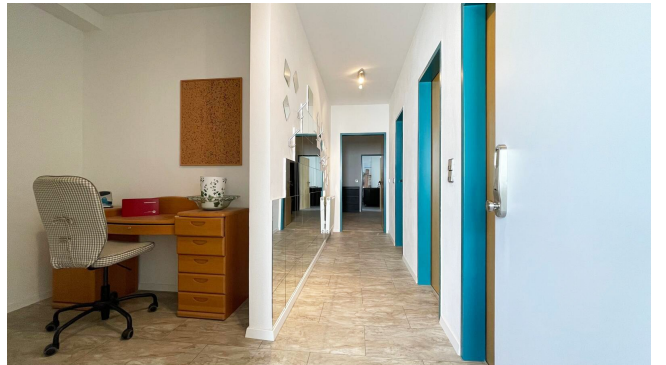
Ihr Ansprechpartner

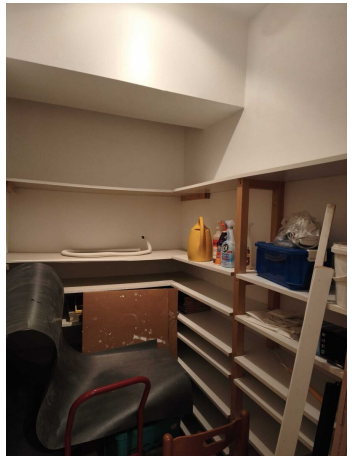
Herbert Wurzer

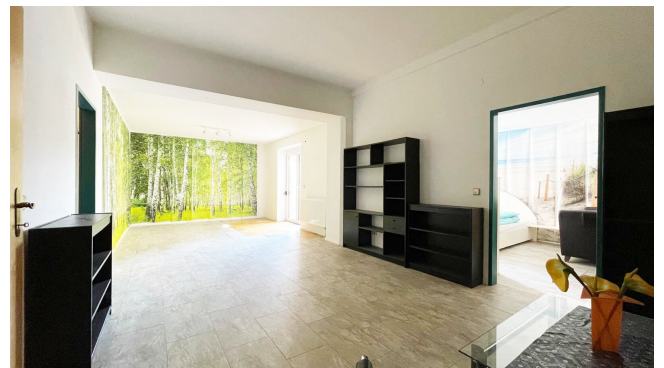
ERA IMED Immobilien
Neuer Platz 20
9800 Spittal an der Drau

H +43 676 5167960

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



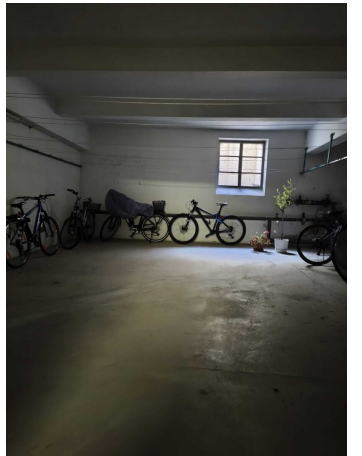
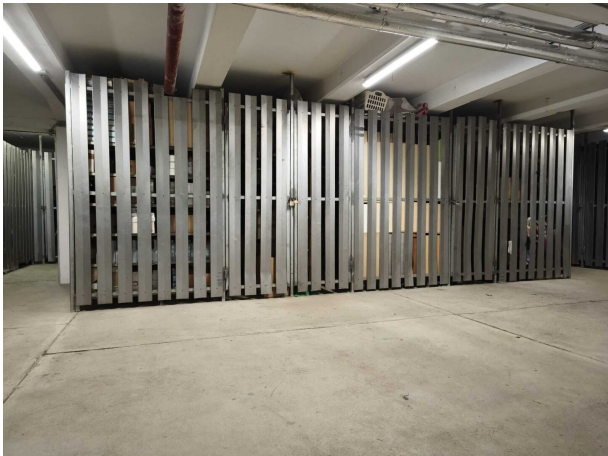














Objektbeschreibung

- 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

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