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 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	5,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 125,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,19
Kaufpreis:	439.000,00 €
Betriebskosten:	480,00 €

Ihr Ansprechpartner

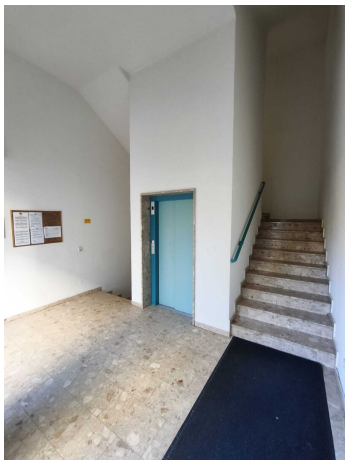
Herbert Wurzer

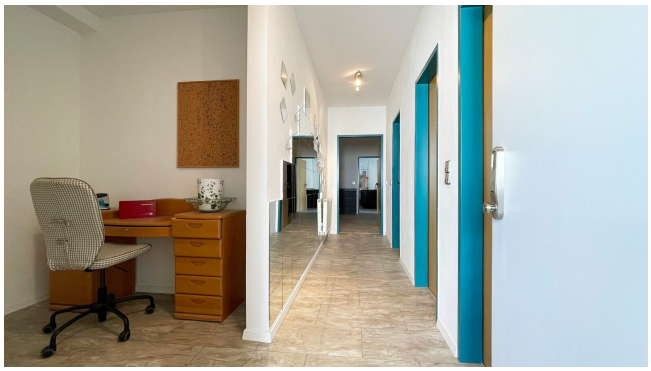
ERA IMED Immobilien
Neuer Platz 20
9800 Spittal an der Drau

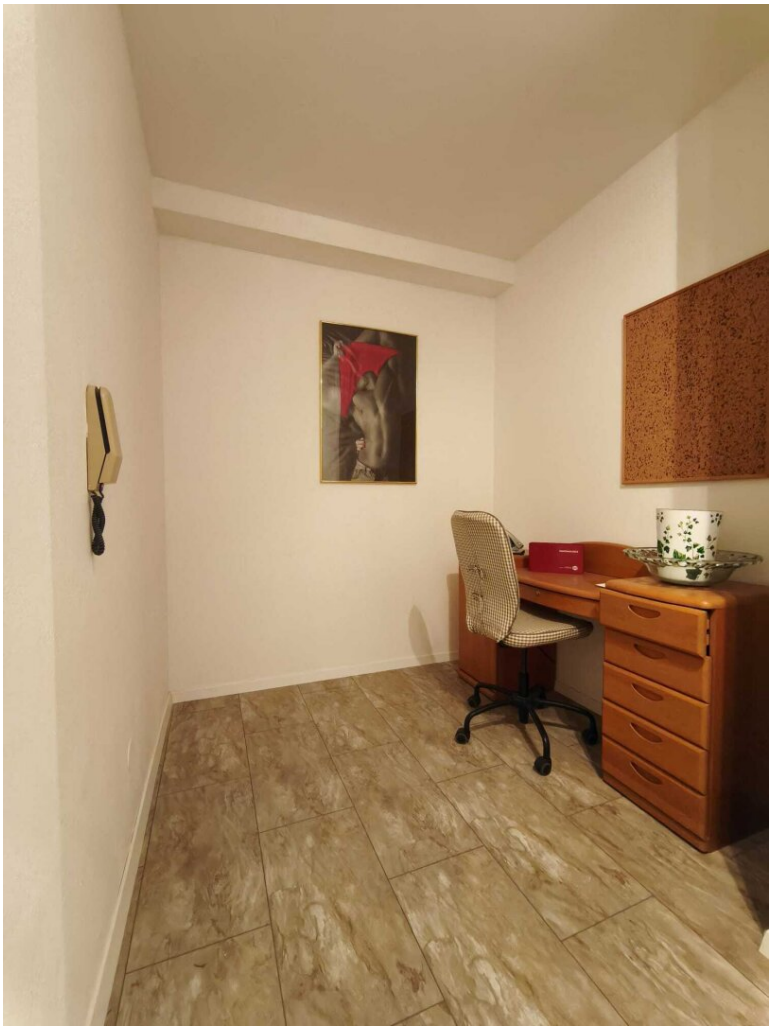
H +43 676 5167960

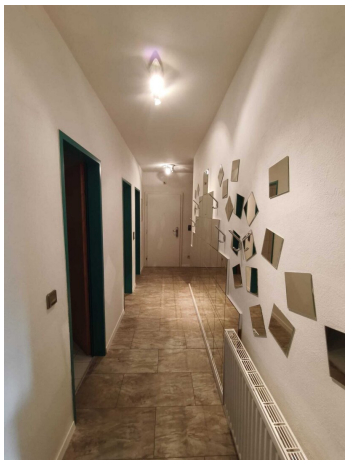
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

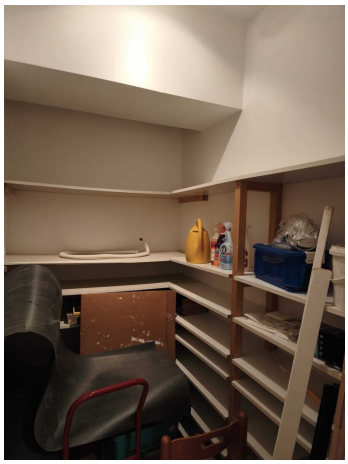






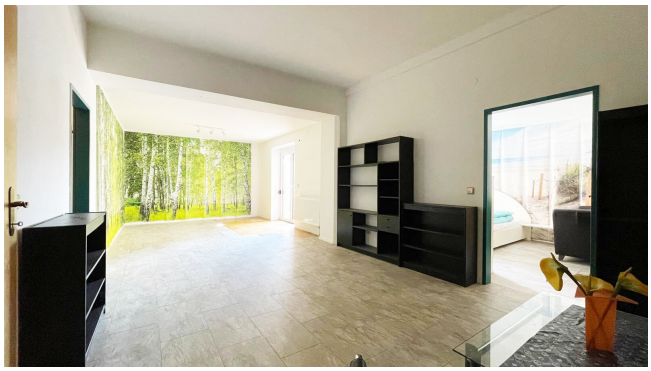






















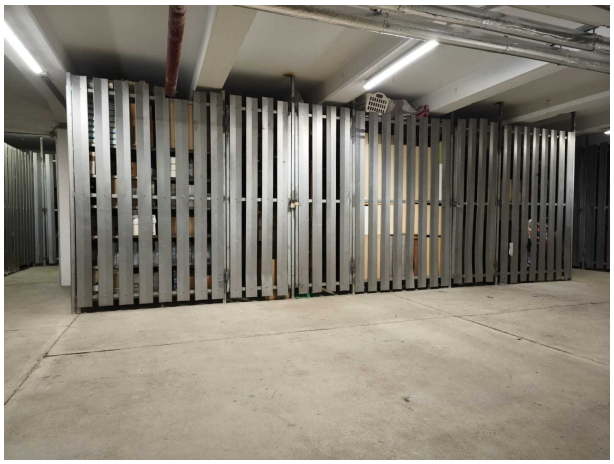


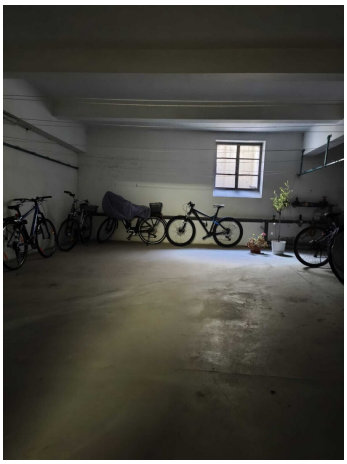













21
22

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