

Urbanes Wohnen mit Charme & Ausblick in Bestlage von Villach



Objektnummer: 1245

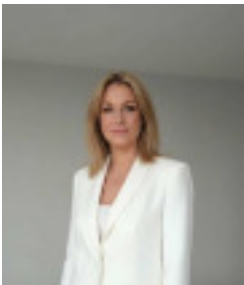
Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9500 Villach
Baujahr:	1980
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	42,00 m ²
Nutzfläche:	49,00 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 73,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,29
Kaufpreis:	149.000,00 €
Betriebskosten:	320,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

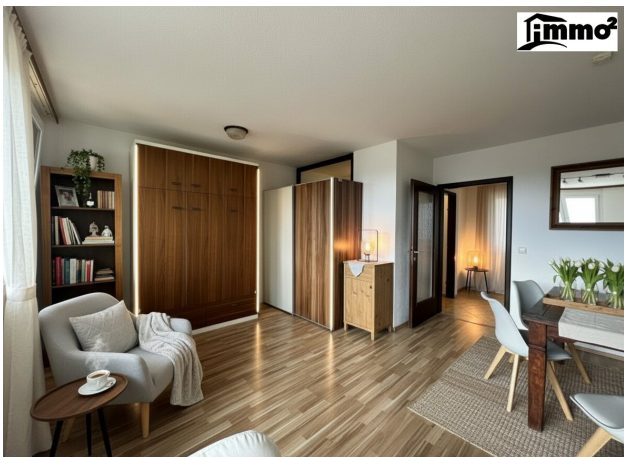
Ihr Ansprechpartner



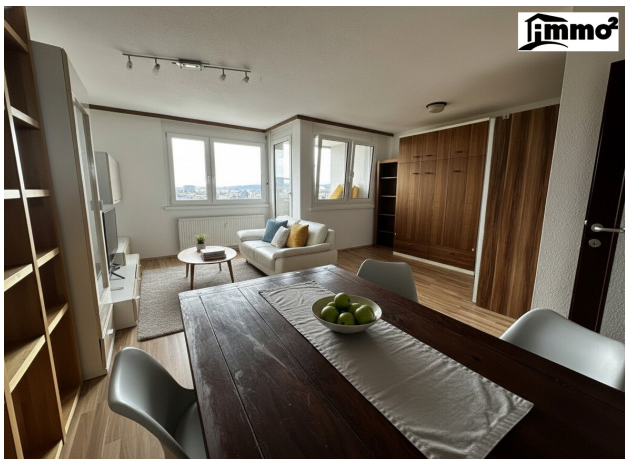
Claudia Rauter

Immo Hoch2 GmbH.
Hauptstraße 160
9210 Pörschach am Wörthersee

T +43 676/362 47 86









Objektbeschreibung

Charmante Garçonnière mit Balkon & traumhaftem Ausblick im Herzen von Villach

Diese liebevoll gepflegte Garçonnière im beliebten Villacher Stadtzentrum vereint urbanes Wohnen mit charmantem Wohnkomfort. Auf rund 43 m² Wohnfläche erwartet Sie eine sehr vorteilhafte Raumaufteilung mit zusätzlichem Potenzial zur Schaffung eines separaten Schlafbereiches durch den möglichen Einzug einer Wand. Ergänzt wird das Wohnangebot durch einen sonnigen Balkon mit wunderschönem Ausblick über die Dächer von Villach sowie eine hervorragende Infrastruktur direkt vor der Haustüre. Die Wohnung befindet sich in der begehrten Ringmauergasse und eignet sich ideal als Eigenheim, Stadtwohnung oder attraktive Anlegerimmobilie.

IMMO-HOCH2-HIGHLIGHTS:

- **Adresse:** Ringmauergasse, 9500 Villach
- **Lage:** Zentrale und sehr beliebte Wohnlage im Stadtzentrum von Villach
- **Wohnfläche:** ca. 43 m²
- **Zimmer:** 1 Wohn-/Ess-/Schlafbereich
- **Küche:** Separate Küche
- **Badezimmer:** Bad mit Badewanne & WC
- **Außenfläche:** Balkon mit wunderschönem Stadtblick
- **Heizung:** Fernwärme mittels Zentralheizung
- **Betriebskosten:** ca. € 320,- inkl. Heizung, Warmwasser & Rücklagen

- **Besonderheiten:** Lift bis direkt zur Interspar-Tiefgarage, möbliert, Gemeinschaftsterrasse mit Grünfläche, erneuerte Fenster & Fassade

Komfortables Wohnen mit besonderem Flair

Die Wohnung überzeugt durch ihren charmanten Charakter und die optimale Nutzung der Wohnfläche. Vom Vorraum gelangen Sie in alle Räumlichkeiten: Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne sowie ein WC, die separate Küche bietet ausreichend Platz zum Kochen, und der großzügige Wohn-, Ess- und Schlafbereich schafft eine angenehme Wohnatmosphäre mit viel Tageslicht.

Besonders hervorzuheben ist der Balkon, von dem aus Sie einen herrlichen Ausblick über Villach genießen können – ein perfekter Ort zum Entspannen nach einem langen Tag.

Die Wohnung wird möbliert übergeben und ist somit sofort bezugsbereit. Laminat- und Fliesenböden sorgen für ein gepflegtes Erscheinungsbild und angenehmen Wohnkomfort. Die Fenster sowie die Fassade der Wohnanlage wurden bereits erneuert, wodurch die Immobilie zusätzlich aufgewertet wurde.

Praktische Infrastruktur & attraktive Parkmöglichkeiten

Ein echtes Highlight ist der Lift im Haus, welcher direkt zur Tiefgarage des Interspar Villach führt. Für Bewohner bestehen attraktive Möglichkeiten zur Parkplatzanmietung:

- Außenabstellplätze über das Magistrat Villach
- Tiefgaragenplätze direkt beim Interspar – speziell für Anrainer zu vergünstigten Konditionen

Die zentrale Lage ermöglicht außerdem kurze Wege zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs:

- Einkaufsmöglichkeiten
- Restaurants & Cafés

- Ärzte & Apotheken
- Öffentliche Verkehrsmittel
- Villacher Innenstadt

Alles ist bequem fußläufig erreichbar.

Grünoase mitten in der Stadt

Die Wohnanlage verfügt zusätzlich über eine wunderschön begrünte Gemeinschaftsterrasse, die wie ein kleiner privater Park direkt beim Haus wirkt. Diese bietet den Bewohnern einen ruhigen Rückzugsort mitten im urbanen Umfeld und verleiht der Anlage einen besonderen Mehrwert.

Zusammenfassung

Diese charmante Garçonnière in der Ringmauergasse bietet die perfekte Kombination aus zentraler Lage, gemütlichem Wohngefühl und praktischer Infrastruktur. Der sonnige Balkon mit traumhaftem Ausblick, die möblierte Übergabe, die attraktive Wohnanlage mit Gemeinschaftsterrasse sowie die hervorragenden Parkmöglichkeiten machen diese Wohnung zu einer besonderen Gelegenheit im Herzen von Villach.

Ob zur Eigennutzung oder als Anlageobjekt – hier erwartet Sie eine Immobilie mit viel Charme und hoher Lebensqualität.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Wohnjuwel im Zentrum von Villach!

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 <4.000m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap