

Wohnen & Arbeiten vereint – Großzügiges Wohnhaus mit Bürokomplex in Villach-Lind



Objektnummer: 1359

Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9500 Villach
Baujahr:	1991
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	216,39 m ²
Bürofläche:	214,48 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	4
WC:	4
Stellplätze:	4
Garten:	672,00 m ²
Keller:	80,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 95,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,38
Kaufpreis:	1.290.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



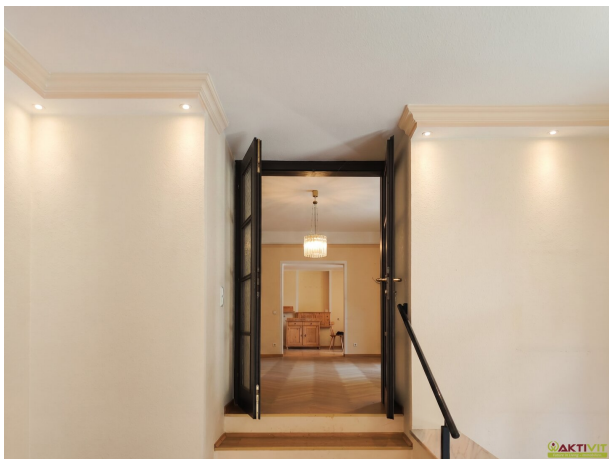
Sabine Riss

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH
Maiffredygasse 2





AKTIVIT

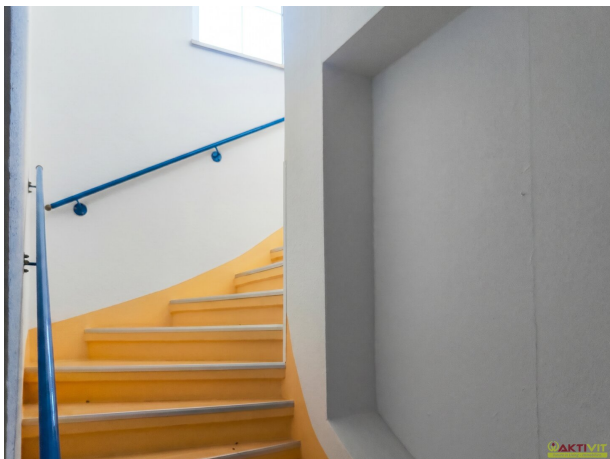


AKTIVIT



AKTIVIT













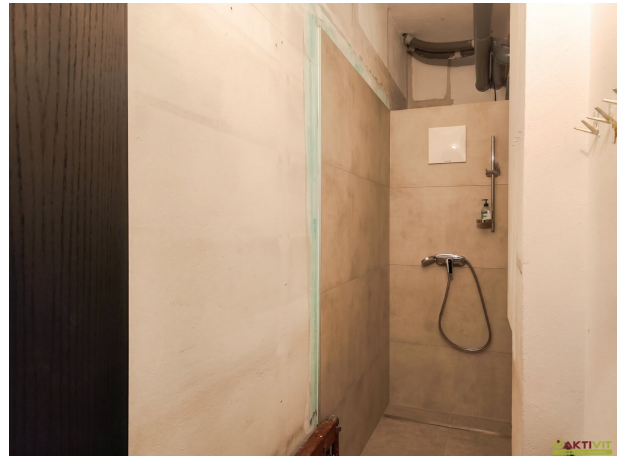




AKTIVIT

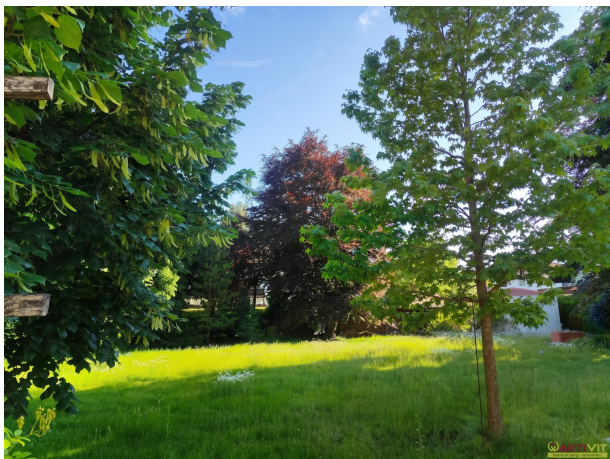


AKTIVIT



AKTIVIT







Objektbeschreibung

In einer zentralen und dennoch angenehm ruhigen Lage im beliebten Villacher Stadtteil Lind befindet sich diese vielseitig nutzbare Wohn- und Gewerbeliegenschaft. Das Objekt vereint ein großzügiges Wohnhaus mit rund 216 m² Wohnfläche und einen angeschlossenen Bürobereich mit rund 214 m² Nutzfläche auf einem 932 m² großen Grundstück. Die Kombination aus Wohnkomfort, professionellen Büroflächen, guter Infrastruktur und gepflegtem Zustand macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit.

DIE VORTEILE DIESES HAUSES AUF EINEN BLICK:

- Zentrale und zugleich ruhige Lage im beliebten Stadtteil Villach-Lind
- Hervorragende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlicher Anbindung in unmittelbarer Nähe
- Wohnhaus mit ca. 216,39 m² Wohnfläche
- Bürokomplex mit ca. 214,48 m² Bürofläche
- Wohnen und Gewerbe auf einer Liegenschaft vereint

DAS HAUS

Die Liegenschaft umfasst einen Wohnbereich mit rund 216,39 m² Wohnfläche sowie einen separaten Bürobereich mit rund 214,48 m² Nutzfläche. Insgesamt stehen 7 Zimmer, 4 Badezimmer und 4 WCs zur Verfügung. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen rund 80 m² großen Keller. Die großzügigen Flächen bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Wohnen und Arbeiten an einem Standort. Vom Gebäude aus besteht Zugang zu den Außenbereichen mit einer rund 50 m² großen Terrasse sowie dem weitläufigen Garten. Für Fahrzeuge stehen zwei Garagen, vier Carports sowie Freistellflächen zur Verfügung.

ZUSTAND UND AUSSTATTUNG

Das Gebäude wurde im Jahr 1991 in Massivbauweise errichtet und befindet sich in gepflegtem Zustand. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung mit Ölkessel, zusätzlich sorgen Holzöfen im zweiten Obergeschoss für eine ergänzende Wärmequelle und ein angenehmes Raumklima. Im Jahr 2005 wurden die Fenster erneuert. Die Büroflächen sind teilweise möbliert und bieten eine sofortige Nutzungsmöglichkeit für unterschiedliche gewerbliche Zwecke. Im Innenbereich sind Laminat- und Parkettböden verlegt. Zur Ausstattung gehören eine Einbauküche sowie Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Dusche. Das Objekt verfügt über ein Satteldach, einen rund 80 m² großen Keller sowie über zwei Garagen und vier Carports. Die großzügige Terrasse mit rund 50 m² und der weitläufige Garten runden das Gesamtangebot ab. Der Energieausweis weist einen Heizwärmebedarf von 95,2 kWh/m²a (Klasse C) sowie einen fGEE von 1,38 (Klasse C) aus.

DIE LIEGENSCHAFT

Die Liegenschaft verfügt über eine Grundstücksfläche von rund 932 m², wovon etwa 672 m² als Gartenfläche genutzt werden können. Das Objekt befindet sich in einer sehr gut erschlossenen Lage innerhalb des Villacher Stadtgebiets.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Sabine Riss

[+43 664 24 60 499](tel:+436642460499)

s.riss@aktivit.org

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!

Ganz einfach und kostenlos unter: [Jetzt Suchauftrag eingeben.](#)

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap