Ein Standort, viele Möglichkeiten – Großzügige Wohn- und Gewerbeimmobilie mit Garten in Villach



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 m²
Bürofläche:	214,48 m²
Zimmer:	7
Bäder:	4
WC:	4
Stellplätze:	4
Garten:	672,00 m²
Keller:	80,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 95,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,38
Kaufpreis:	1.290.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sabine Riss

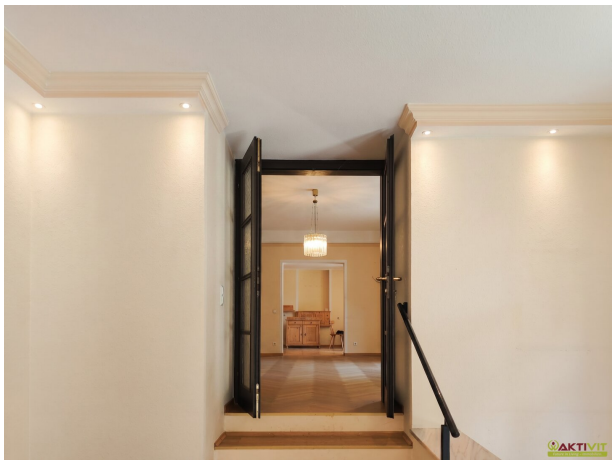
AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH
Maiffredygasse 2











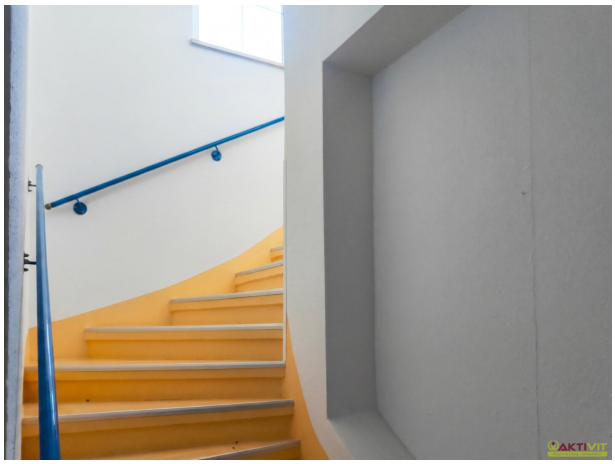


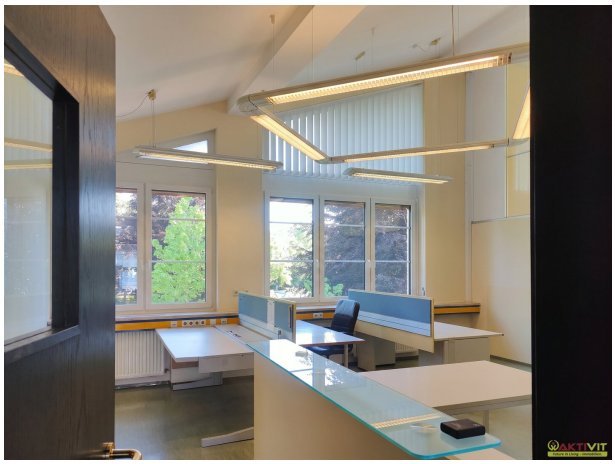




































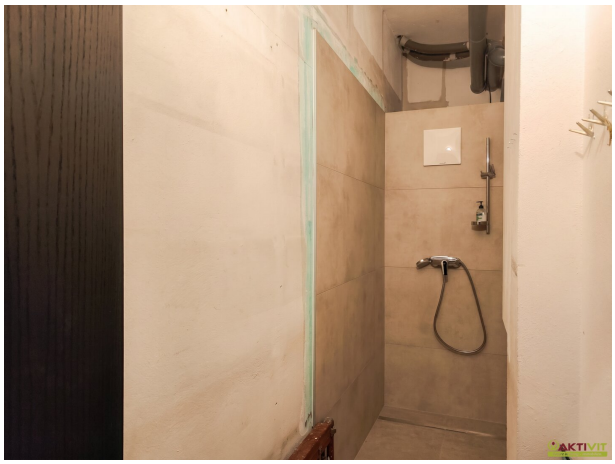























3,37
2,60
0,00
-0,73
-0,05
-2,72

Objektbeschreibung

Wohnen und Arbeiten an einem Standort – Großzügige Wohn- und Gewerbeimmobilie in Villach-Lind

In begehrter Lage im beliebten Villacher Stadtteil Lind befindet sich diese außergewöhnliche Wohn- und Gewerbeliegenschaft, die großzügiges Wohnen und professionelles Arbeiten auf ideale Weise miteinander verbindet.

Auf einem rund 932 m² großen Grundstück erwartet Sie eine vielseitig nutzbare Immobilie mit einem großzügigen Wohnhaus mit ca. 216,39 m² Wohnfläche sowie einem angeschlossenen Bürokomplex mit ca. 214,48 m² Nutzfläche. Insgesamt stehen damit mehr als 430 m² an Wohn- und Nutzflächen zur Verfügung – eine ideale Voraussetzung für alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten.

Die Immobilie überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, den gepflegten Gesamtzustand und die zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten. Ob als repräsentativer Unternehmensstandort mit integriertem Wohnbereich, für Selbstständige und Freiberufler oder als großzügige Kombination aus privatem Wohnen und gewerblicher Nutzung – hier eröffnen sich vielfältige Perspektiven.

Ein weiteres Highlight ist der weitläufige Garten mit rund 672 m² Fläche, der gemeinsam mit der ca. 50 m² großen Terrasse einen attraktiven Außenbereich bietet. Zwei Garagen, drei überdachte Stellplätze sowie zusätzliche Freistellflächen sorgen für ausreichend Parkmöglichkeiten.

Besonders attraktiv ist auch die Lage: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar. Damit verbindet diese Liegenschaft eine zentrale Stadtlage mit einem angenehm ruhigen Wohnumfeld.

DIE VORTEILE DIESER IMMOBILIE AUF EINEN BLICK

- Begehrte Wohn- und Geschäftslage im Villacher Stadtteil Lind
- Zentrale und dennoch angenehm ruhige Umgebung
- Großzügiges Grundstück mit ca. 932 m²

- Ca. 216,39 m² Wohnfläche im Wohnhaus
- Ca. 214,48 m² zusätzliche Büro- und Gewerbenutzfläche
- Insgesamt über 430 m² Wohn- und Nutzfläche
- Ideal zur Kombination von Wohnen und Arbeiten
- Insgesamt 7 Zimmer, 4 Badezimmer und 4 WCs
- Großzügige Terrasse mit ca. 50 m²
- Weitläufiger Garten mit ca. 672 m² und eigenem Brunnen
- Ca. 80 m² Kellerfläche mit zusätzlichem Stauraum
- 2 Garagen, 3 überdachte Stellplätze sowie weitere Freistellflächen
- Gepflegter Gesamtzustand
- Gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlicher Verkehrsanbindung in fußläufiger Entfernung
- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Eigennutzer und Unternehmer

DAS OBJEKT – GROSSZÜGIGES WOHNEN UND PROFESSIONELLES ARBEITEN

Das Herzstück dieser Liegenschaft bildet die großzügige Kombination aus einem Wohnhaus mit ca. 216,39 m² Wohnfläche und einem angeschlossenen Bürobereich mit ca. 214,48 m²

Nutzfläche.

Die beiden Bereiche bieten zusammen ein beeindruckendes Flächenangebot und ermöglichen eine flexible Nutzung ganz nach den individuellen Bedürfnissen der zukünftigen Eigentümer.

Der Wohnbereich verfügt über insgesamt sieben Zimmer sowie vier Badezimmer und vier WCs. Die großzügige Raumgestaltung bietet ausreichend Platz für Familien, repräsentative Wohnbereiche und individuelle Rückzugsmöglichkeiten.

Der angeschlossene Bürokomplex eröffnet zahlreiche Möglichkeiten für eine gewerbliche Nutzung. Ob Unternehmensstandort, Kanzlei, Ordination, Agentur oder Büroflächen für unterschiedliche Dienstleistungsbereiche – die vorhandenen Räumlichkeiten bieten eine interessante Grundlage für verschiedenste Nutzungskonzepte.

Ein besonderer Vorteil liegt darin, dass sich private Wohnbereiche und berufliche Tätigkeiten direkt auf einer Liegenschaft vereinen lassen. Dadurch können Arbeitswege reduziert und private sowie berufliche Lebensbereiche besonders komfortabel miteinander verbunden werden.

Zusätzliche Nutzfläche steht im rund 80 m² großen Keller zur Verfügung.

Auch der Außenbereich überzeugt: Vom Gebäude aus gelangen Sie auf die großzügige Terrasse mit ca. 50 m² sowie in den weitläufigen Garten. Hier finden sich zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung, für gemütliche Stunden im Freien oder für eine individuelle Gestaltung.

Für Fahrzeuge stehen zwei Garagen, drei überdachte Unterstellplätze sowie weitere freie Stellflächen direkt vor dem Haus zur Verfügung.

ZUSTAND UND AUSSTATTUNG – GEPFLEGTE SUBSTANZ MIT VIEL KOMFORT

Das Gebäude wurde im Jahr 1991 in solider Massivbauweise errichtet und befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung mit Ölkessel. Zusätzlich steht ein Holzofen zur Verfügung, der eine alternative Wärmequelle bietet und für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt.

Im Jahr 2005 wurden die Fenster erneuert. Die Innenräume sind mit Laminat- und Parkettböden ausgestattet und vermitteln ein angenehmes Wohn- und Arbeitsambiente.

Die vorhandenen Badezimmer verfügen über Fenster und sind mit Badewannen und Duschen ausgestattet. Damit bietet die Immobilie auch im Bereich der sanitären Ausstattung einen

hohen praktischen Nutzen.

Die Büroflächen sind teilweise möbliert und bieten dadurch eine gute Ausgangsbasis für eine zeitnahe gewerbliche Nutzung.

Weitere Ausstattungsmerkmale im Überblick:

- Massivbauweise aus dem Baujahr 1991
- Satteldach
- Zentralheizung mit Ölkessel
- Zusätzlicher Holzofen
- Im Jahr 2005 erneuerte Fenster
- Laminat- und Parkettböden
- Mehrere Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Dusche
- Teilweise möblierte Büroflächen
- Ca. 80 m² Kellerfläche
- 2 Garagen und 3 überdachte Stellplätze
- Ca. 50 m² große Terrasse
- Großzügiger Garten mit eigenem Brunnen

Energiekennzahlen:

- Heizwärmebedarf (HWB): 95,2 kWh/m²a – Klasse C

- Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE): 1,38 – Klasse C

DIE LIEGENSCHAFT – VIEL PLATZ UND PRIVATSPHÄRE MITTEN IN VILLACH

Das Grundstück umfasst eine Gesamtfläche von ca. 932 m² und bietet damit ein großzügiges Platzangebot in einer zentralen Villacher Wohn- und Geschäftslage.

Besonders hervorzuheben ist der weitläufige Garten mit rund 672 m², der viel Raum für Erholung, Freizeit und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Ein eigener Brunnen ergänzt den Außenbereich und unterstreicht den besonderen Charakter der Liegenschaft.

Die ca. 50 m² große Terrasse schafft eine attraktive Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

Die Lage im beliebten Stadtteil Villach-Lind verbindet eine angenehme Wohnatmosphäre mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem zu Fuß erreichbar.

Auch die Erreichbarkeit der regionalen Verkehrsverbindungen ist sehr gut, wodurch sowohl private als auch berufliche Wege komfortabel gestaltet werden können.

FAZIT – EINE BESONDERE GELEGENHEIT MIT VIELEN MÖGLICHKEITEN

Diese Wohn- und Gewerbeliegenschaft bietet eine seltene Gelegenheit, großzügiges Wohnen und professionelles Arbeiten an einem Standort zu vereinen.

Mit über 430 m² Wohn- und Nutzfläche, einem rund 932 m² großen Grundstück, großzügigen Garten- und Terrassenflächen sowie zahlreichen Parkmöglichkeiten bietet die Immobilie eine hervorragende Grundlage für unterschiedlichste Nutzungskonzepte.

Besonders für Unternehmer, Selbstständige, Freiberufler oder Familien mit erhöhtem Platzbedarf eröffnet sich hier eine interessante Möglichkeit, private Wohnqualität und berufliche Anforderungen miteinander zu verbinden.

Die zentrale und dennoch ruhige Lage in Villach-Lind, der gepflegte Zustand und das außergewöhnliche Flächenangebot machen diese Immobilie zu einem besonders vielseitigen Angebot.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und entdecken Sie die zahlreichen Möglichkeiten, die Ihnen diese besondere Wohn- und Gewerbeliegenschaft in Villach bietet!

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

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