

Paradies mit Aussicht!



Objektnummer: 2606234

Eine Immobilie von SCHICK Immobilien | Gernot Schick

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9500 Villach
Baujahr:	2015
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	235,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	114,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,86
Kaufpreis:	1.247.000,00 €
Betriebskosten:	355,00 €
Provisionsangabe:	

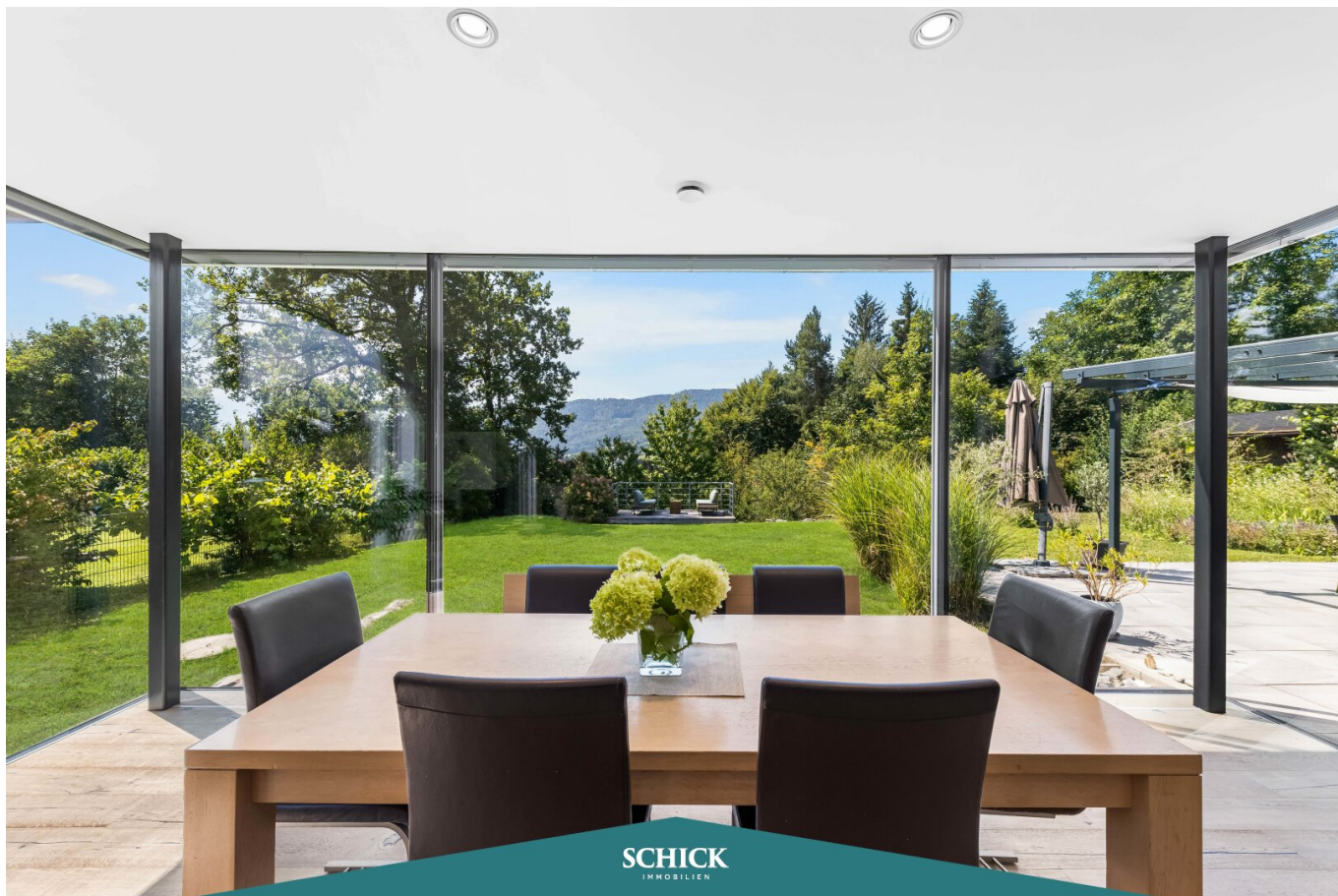
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

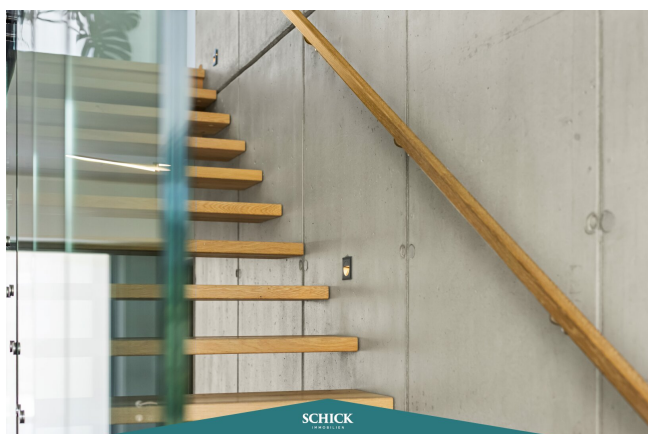


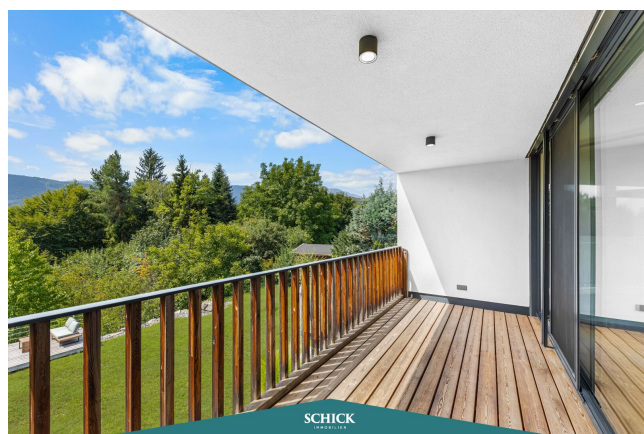
Gernot SCHICK

SCHICK Immobilien | Gernot Schick
Völkendorfer Straße 1/ 5A
9500 Villach













SCHICK
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Ein Zuhause, das Weitblick verspricht und ihn für immer behält!

In **unverbaubarer Südlage** vereint dieses besondere Zuhause stilvolle Architektur, anspruchsvolle Wohnkultur und einen beeindruckenden Blick auf die Villacher Bergwelt.

Das 2015 errichtete Wohnhaus bietet rund **235 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen sowie einen großzügigen Vollkeller**. Die Verbindung aus Ruhe, Natur und Stadtnähe schafft eine seltene Wohnqualität.

Ausgewählte Materialien, ein durchdachtes Raumkonzept und harmonisches Interior Design verleihen dem Zuhause ein stilvolles und außergewöhnliches Ambiente.

WOHNEN & GENIESSEN

Das Erdgeschoss überzeugt mit einem großzügigen, offen gestalteten Koch- und Essbereich. Große Fensterflächen holen Garten und Bergpanorama ins Haus und schaffen eine helle, einladende Atmosphäre.

Die elegant integrierte Küche mit **großzügiger Kochinsel**, viel Stauraum und modernen Küchengeräten verbindet zeitloses Design mit durchdachter Funktionalität. Ein stilvoller **Kamin** sorgt zusätzlich für behagliche Atmosphäre.

Der gemütliche Wohnbereich bietet einen idealen Rückzugsort für entspannte Stunden. Ein Schlaf- bzw. Gästezimmer, ein modernes Gäste-Duschbad mit bodengleicher Walk-in-Dusche und WC sowie ein praktischer Hauswirtschaftsraum mit direktem Gartenzugang ergänzen diese Wohnebene.

PRIVATE SCHLAFEBENE

Im Obergeschoss befinden sich **vier weitere Zimmer und zwei Bäder**. Durch die klare Trennung vom Wohnbereich entsteht hier ein ruhiger Rückzugsort für die ganze Familie.

Ein Raum eignet sich hervorragend als Homeoffice, zwei weitere helle Zimmer bieten viel Platz als Kinder- oder Jugendzimmer. Ein eigenes Badezimmer mit Badewanne, großzügiger Walk-in-Dusche, Waschtisch und WC sorgt für zusätzlichen Komfort.

Besonderes Highlight ist die **private Master-Suite** mit Blick ins Grüne. Vom Schlafzimmer

gelangen Sie direkt auf den rund **11 m² großen Sonnenbalkon**. Das Badezimmer en Suite, ein großzügiger Schrankraum mit maßgefertigten Einbaukästen sowie ein separates WC mit Bidet vervollständigen diesen exklusiven Rückzugsbereich.

115 M² FÜR IHRE IDEEN

Das Untergeschoss bietet mit rund **115 m² Fläche und einer Raumhöhe von 2,50 Metern** besonders viel zusätzlichen Platz.

Neben der Haustechnik mit Erdwärmeheizung, kontrollierter Wohnraumlüftung mit Pollenfilter und Befeuchtung sowie zentraler Smart-Home-Technik eröffnet diese Ebene vielseitige Möglichkeiten – beispielsweise für **Fitnessbereich, Sauna, Heimkino, Hobbyraum oder Weinkeller**. Mehrere separate Räume bieten zudem wertvollen Stauraum.

GARTEN, SÜDTERRASSE & DOPPELCARPORT

Der liebevoll gestaltete Garten mit üppigem Grün und farbenfroher Bepflanzung schafft eine private Wohlfühloase. Auch für einen **Swimmingpool** steht ausreichend Fläche zur Verfügung.

Die **überdachte Südtterasse** und die gemütliche Gartenlounge laden zu entspannten Stunden und geselligen Abenden im Freien ein.

Eine breite Zufahrt, ein großzügiger Vorplatz und das **Doppelcarport** bieten bequem Platz für Fahrzeuge. Ein überdachter Außenlagerraum sowie ein angrenzender Werkraum ergänzen das Platzangebot.

ENERGIEEFFIZIENT & MODERN

Das moderne **Niedrigenergiehaus** verbindet eine hochwertige Gebäudehülle mit effizienter Heiztechnik und intelligenter Steuerung.

Mineralwolldämmung, hochwertige **Internorm-Fenster mit Dreifach-Isolierverglasung** sowie eine effiziente **Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Tiefenbohrung** sorgen gemeinsam mit der Fußbodenheizung für hohen Wohnkomfort und einen niedrigen Energiebedarf.

Die integrierte **Smart-Home-Technik** ermöglicht unter anderem die bedarfsgerechte Steuerung der Raumtemperaturen und der elektrischen Sonnenschutz-Raffstores.

ATTRAKTIVE WOHNLAGE IN VILLACH

Die **Obere Fellach** zählt zu den besonders attraktiven Wohnlagen Villachs und verbindet Ruhe, Privatsphäre und viel Grün mit ausgezeichneter Stadtnähe.

Kindergarten, Hort und Volksschule sind unweit entfernt. Weiterführende Schulen, medizinische Versorgung sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sind rasch erreichbar.

Auch für Freizeit und Erholung bietet die Lage beste Voraussetzungen: Spazier-, Wander- und Radwege beginnen praktisch vor der Haustüre. Der Naturpark Dobratsch, Heiligengeist, der Drauradweg, die Kärnten Therme sowie Faaker See und Ossiacher See sind ebenfalls rasch erreichbar.

HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- * **Grundstücksfläche:** 2.933 m², unverbaubare Südlage
- * **Wohnfläche:** ca. 235 m² auf 2 Wohnebenen
- * **Vollkeller / Untergeschoss:** ca. 115 m², Raumhöhe 2,50 m
- * **Zimmer:** 5 Schlaf-, Gäste-, Kinder- bzw. Arbeitszimmer zusätzlich zum Wohnbereich
- * **Bäder:** 3 inkl. Gäste-Duschbad
- * **Master-Suite:** Bad en Suite, Schrankraum und separates WC mit Bidet
- * **Sonnenbalkon:** ca. 11 m², überdacht
- * **Außenbereich:** Garten, überdachte Südterrasse und Gartenlounge
- * **Pool:** ausreichend Fläche für einen Swimmingpool vorhanden
- * **Parken:** Doppelcarport und großzügiger Vorplatz
- * **Heizung:** Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Tiefenbohrung, Fußbodenheizung
- * **Wohnraumlüftung:** kontrollierte Wohnraumlüftung mit Pollenfilter und Befeuchtung

+ **Technik:** intelligente Smart-Home-Steuerung

+ **Energiestandard:** Niedrigenergiehaus, Mineralwolldämmung

Ein besonderes Zuhause für alle, die Großzügigkeit, qualitätsvolle Ausstattung und ruhiges, naturnahes Wohnen mit den Vorzügen der Villacher Stadtnähe verbinden möchten.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit Angabe des vollständigen Kontaktdaten (Name, Telefonnummer, E-Mail-Adresse) bearbeitet werden können.

Hinweis: Die Bilder können KI-gestützt bearbeitet sein. Digitale Visualisierung dient als Gestaltungsbeispiel und bildet nicht zwingend den aktuellen Ist-Zustand ab.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <2.000m
Universität <6.500m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap