

**ERSTBEZUG NACH SANIERUNG: 3,5-ZIMMER-WOHNUNG
MIT GROSSZÜGIGEM WOHNBEREICH, TERRASSE & 2
STELLPLÄTZEN**



Objektnummer: 1697/1732

Eine Immobilie von Full House Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9500 Villach
Baujahr:	1985
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	112,00 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	D 144,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,80
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	142,19 €
USt.:	14,22 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Zollner Ksenia

Full House Immobilien
Schloßbergweg 1

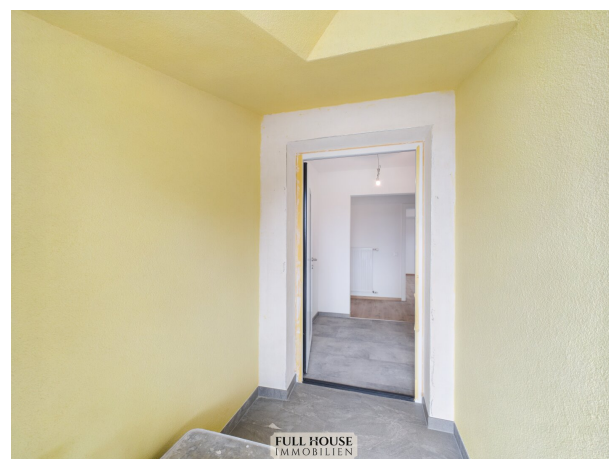


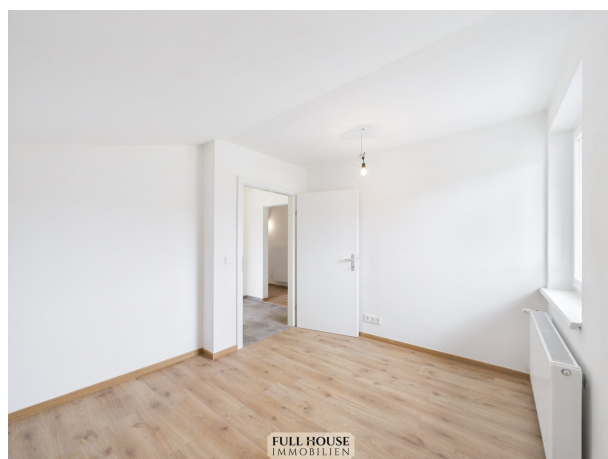
Möchten Sie Ihre Immobilie
verkaufen?
-Bei uns sind Sie richtig.

IHR IMMOBILIENMAKLER
IN VILLACH

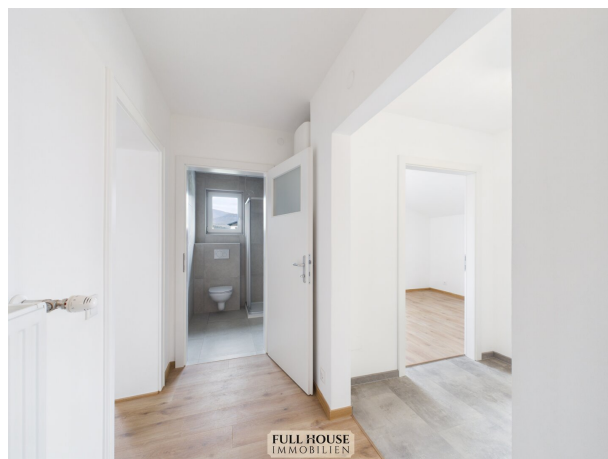


FULL HOUSE
IMMOBILIEN
+43 676 4217090























Ungefähre Gesamtfläche[®]
112.6 m²
Balkone und Terrassen
24.3 m²
Reduzierte Kopffreiheit
4.1 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
..... Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss
dient nur zur Veranschaulichung.
GIRAFFE 360

Objektbeschreibung

Diese **großzügige und umfassend sanierte 3,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 112 m² Wohnfläche** befindet sich im **1. Obergeschoss eines kleinen Wohnhauses mit 4 Parteien** in Villach. Besonders hervorzuheben sind der außergewöhnlich weitläufige Wohnbereich, die großzügigen Außenflächen sowie die ruhige Wohnatmosphäre in überschaubarer Hausgemeinschaft.

Das Herzstück der Wohnung bildet die beeindruckende **Wohnküche mit ca. 55,5 m²**. Der offen gestaltete Bereich bietet viel Platz für eine großzügige Küche, einen Essbereich sowie eine weitläufige Wohnlandschaft und ermöglicht dadurch verschiedenste Einrichtungskonzepte. Durch die Dachform und die zahlreichen Fenster entsteht ein besonders individueller und heller Wohncharakter.

Ergänzt wird das Raumangebot durch **2 Schlafzimmer mit ca. 20 m² und ca. 10,9 m²** sowie einen zusätzlichen **Allzweckraum mit ca. 8 m²**, der sich vielseitig nutzen lässt – beispielsweise als **kleines Büro, Garderobe oder praktischer Abstellraum**. Ein Flur, ein Vorraum sowie ein modernes Badezimmer vervollständigen die Raumaufteilung. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche und ein Fenster. Zusätzlich steht eine kleine **Loggia mit ca. 3,2 m²** zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight stellt die großzügige Außenfläche dar. Zur Wohnung gehört nach Angaben des Abgebers ein **exklusives Nutzungsrecht an der Terrasse**, welche über einen **separaten Zugang von außen** erreichbar ist. Dadurch entsteht ein zusätzlicher privater Rückzugsort mit viel Platz für Sitzgruppe, Sonnenliegen oder eine individuelle Terrassengestaltung.

Die Wohnung wurde **2026 umfassend saniert**. Im Zuge der Arbeiten wurden unter anderem das **Badezimmer erneuert, die Elektro- und Wasserinstallationen überarbeitet sowie die Heizungsverrohrung und Heizkörper modernisiert**. Auch die Wohnungseingangstür wurde neu gemacht. Die Fenster wurden neu eingestellt und abgedichtet; das Fenster im Badezimmer sind ebenfalls neu.

Auch am Gebäude selbst wurden Verbesserungen vorgenommen. Das **Dach ist gedämmt**, zusätzlich wurden nach Angaben des Abgebers energetische Verbesserungen mittels Trockenbau und Mineralwolldämmung durchgeführt. Auch im Bereich des Daches und der Kaminanschlüsse wurden Sanierungs- und Verbesserungsmaßnahmen vorgenommen.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine **zentrale Gasheizung**. Die

Warmwasseraufbereitung erfolgt über Boiler. Das Gebäude selbst umfasst **4 Wohneinheiten**.

Ein Lift ist nicht vorhanden.

Die **Heizkosten werden derzeit von der Hausverwaltung neu berechnet** und nach Vorliegen der aktualisierten Berechnung entsprechend bekannt gegeben.

Zur Wohnung gehören außerdem **2 PKW-Stellplätze** unmittelbar beim Gebäude. Neben den Stellplätzen befindet sich eine weitere Fläche, auf welcher laut Abgeber grundsätzlich die Errichtung eines zusätzlichen **Keller- bzw. Nebengebäudes** angedacht werden kann; eine allfällige Umsetzung ist selbstverständlich von den jeweiligen baurechtlichen und behördlichen Voraussetzungen abhängig.

Die derzeit ausgewiesenen Heizkosten basieren nach Angaben des Abgebers noch auf Verbrauchs- bzw. Abrechnungswerten aus der Zeit **vor Abschluss der Sanierungsmaßnahmen**. Aufgrund der vorgenommenen energetischen Verbesserungen wird künftig mit einer Reduktion gerechnet; eine bestimmte zukünftige Kostenhöhe kann jedoch naturgemäß nicht zugesichert werden. Mit **01.01.** ist zudem ein Wechsel der Hausverwaltung vorgesehen.

Eine interessante Kombination aus **großzügigem Wohnen, umfassender Sanierung, attraktiven Außenflächen, 2 Stellplätzen und kleiner Eigentümergemeinschaft** – ideal für alle, die viel Platz suchen und dennoch nicht in einer großen Wohnanlage leben möchten.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://full-house.service.immo/registrieren/de) - <https://full-house.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

? Möchten Sie eine Immobilie verkaufen? - Bei uns sind Sie richtig. ?

+43 676 4217090

Ihr Team der **Full House Immobilien**
Immobilienmakler Ihres Vertrauens

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.500m
Universität <6.000m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <2.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap