Altstadtadresse mit Lift: Zwei Eigentumswohnungen, ein Kaufpreis!



Objektnummer: 1400

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9500 Villach
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	110,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Kaufpreis:	280.000,00 €

Infos zu Preis:

zzgl. Ablöse von 10.000€ für die beiden Küchen

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Somma

Immo Hoch2 GmbH.
Hauptstraße 163
9210 Pörtschach am Wörthersee

T +43 676 4683047


Service


TOP 2.1


TOP 2.1


TOP 2.1

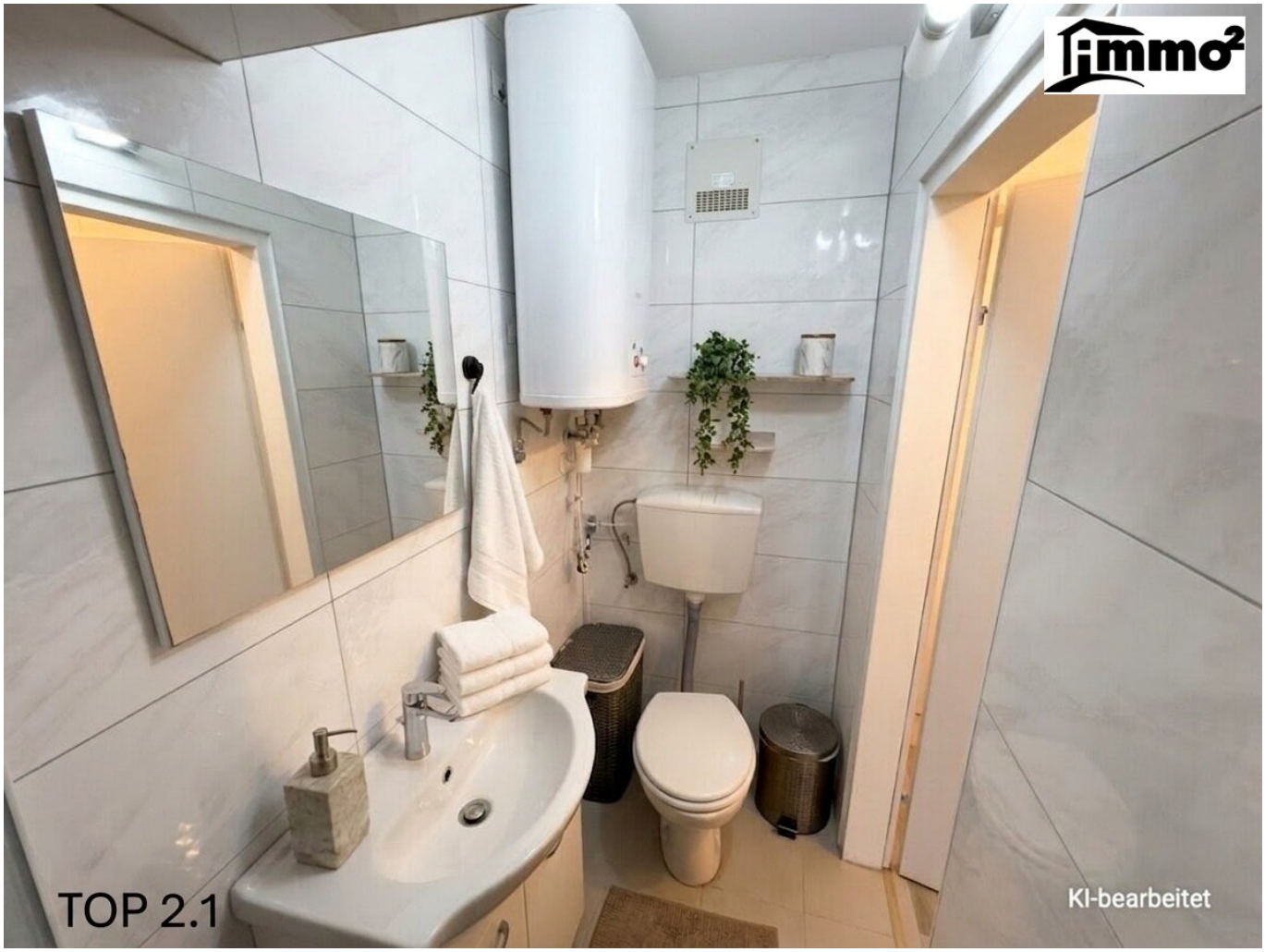

TOP 2.1

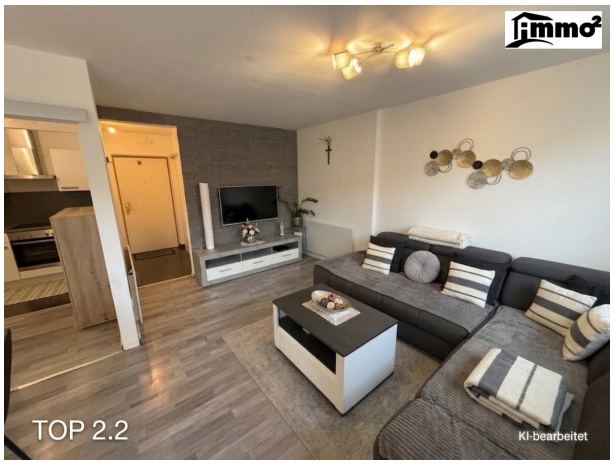

TOP 2.1


TOP 2.1


TOP 2.1


TOP 2.1
KI-bearbeitet


TOP 2.1
KI-bearbeitet


TOP 2.2
KI-bearbeitet

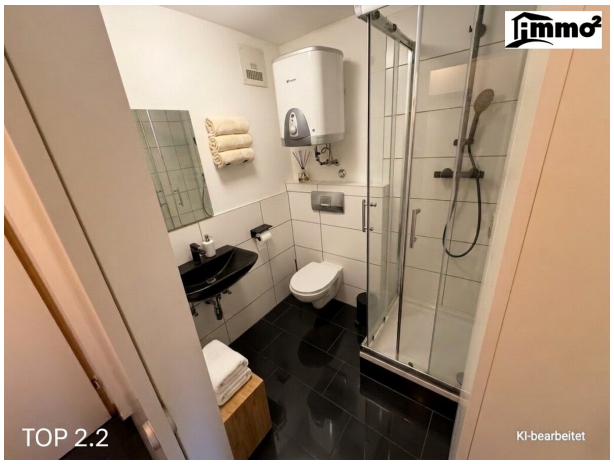

TOP 2.2


TOP 2.2

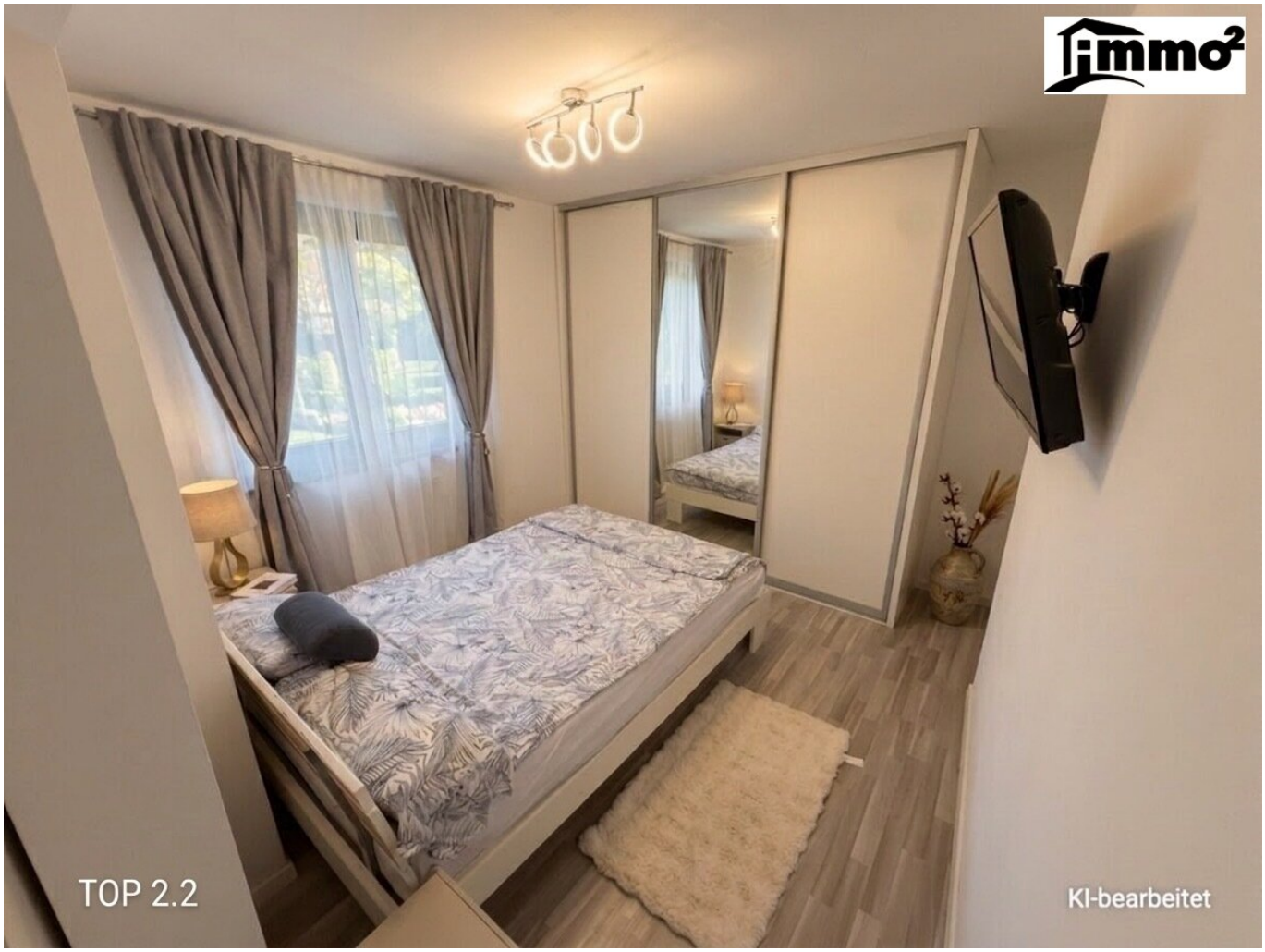

TOP 2.2
KI-bearbeitet

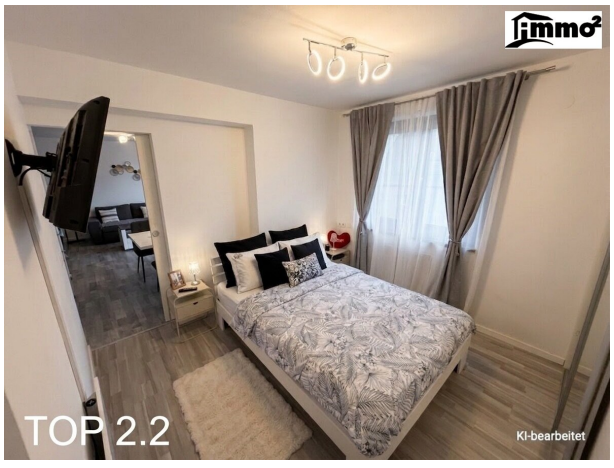

TOP 2.2


TOP 2.2


TOP 2.2
KI-bearbeitet


TOP 2.2
KI-bearbeitet


TOP 2.2
KI-bearbeitet


TOP 2.2
KI-bearbeitet


TOP 2.2
KI-bearbeitet

Objektbeschreibung

Zwei Wohnungen, ein Stockwerk, alle Möglichkeiten – Wohnjuwel mit Lift im Herzen von Villach

Mitten im historischen Zentrum von Villach, nur wenige Schritte vom Hauptplatz entfernt, eröffnet sich Ihnen im zweiten Obergeschoss der Gerbergasse eine Gelegenheit, wie sie der Altstadtmarkt selten hergibt: zwei eigenständige Eigentumswohnungen, die gemeinsam angeboten werden.

Ob Sie auf rund ca. 104 m² großzügig leben, eine Einheit selbst beziehen und die zweite vermieten oder zwei Generationen unter einem Dach vereinen möchten – dieses Angebot richtet sich nach Ihrem Leben, nicht umgekehrt. Ein Personenlift bringt Sie dabei bequem bis vor die Wohnungstür, was im Villacher Altbestand alles andere als selbstverständlich ist.

Raumaufteilung:

Top 2.1 – im Jahr 2022 rundum erneuert:

Vorraum, Wohnzimmer mit offener Wohnküche in Tischlerarbeit, Schlafzimmer, Badezimmer mit WC. Bad, WC und Küche wurden 2022 vollständig neu gestaltet – hier wartet keine Baustelle auf Sie. Ergänzt durch ein eigenes Kellerabteil im Haus.

Top 2.2 – mit Balkon und erneuert:

Vorraum, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche ist getrennt durch eine Schiebetüre vom Wohnraum, Badezimmer mit WC. Vom Wohnbereich treten Sie direkt auf den kleinen Balkon – der Platz für den Morgenkaffee über den Dächern der Altstadt. Ebenfalls mit eigenem Kellerabteil.

IMMO-HOCH2 – HIGHLIGHTS:

- Lage: Innere Stadt / Altstadt Villach, Gerbergasse – Hauptplatz fußläufig
- Wohnfläche: ca. 110 m² gesamt | aufgeteilt auf zwei getrennte Eigentumswohnungen
- Zimmer: je Einheit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad und WC
- Geschoss: 2. Obergeschoss | Personenlift im Haus | barrierefrei erreichbar

- Baujahr: ca. 1972 | Zustand: gepflegt, Top 2.1 und 2.2 im Jahr 2022 saniert
- Heizung: Infrarotheizung (Strom), zwei getrennte Stromzähler
- Wasser: eigener Anschluss je Einheit, Absperrventil im jeweiligen WC
- Böden: Laminat sowie Fliesen in den Sanitärräumen | Fenster: Zweifachverglasung
- Freifläche: Balkon bei Top 2.2 | Nebenräume: zwei Kellerabteile, je Einheit eines
- Extras: zwei Küchen in Maßanfertigung, Tischlermöbel in beiden Einheiten

Zwei Adressen, ein Zuhause – oder umgekehrt

Der eigentliche Reiz dieses Angebots liegt in seiner Wandelbarkeit. Wer Platz sucht, verbindet beide Tops zu einer Stadtwohnung von rund 110 m² mit klar getrennten Schlaf- und Lebensbereichen. Wer rechnet, bewohnt eine Einheit und lässt die zweite für sich arbeiten. Und wer Familie nah, aber nicht zu nah wissen möchte, findet hier die seltene Balance aus Verbundenheit und Eigenständigkeit: zwei Wohnungstüren, zwei Küchen, zwei Bäder – ein Stockwerk.

Handwerk statt Katalogware

In Top 2.1 wurden Bad, WC und Küche 2022 von Grund auf erneuert. Beide Einheiten sind mit Küchen ausgestattet, die eigens für diese Räume gebaut wurden, ergänzt durch Tischlermöbel, die Nischen nutzen, statt Standardmaße zu verwalten. Was anderswo Monate an Planung und Handwerkerterminen bedeutet, ist hier bereits erledigt – Sie ziehen ein und leben los.

Technisch getrennt, sofort teilbar

Beide Wohnungen verfügen über einen eigenen Wasseranschluss; die zugehörigen Absperrventile liegen jeweils im WC der Einheit. Lediglich die beiden Küchen wurden seinerzeit aus praktischen Erwägungen an denselben Anschluss gelegt. Dazu kommen zwei getrennte Stromzähler. Damit ist die Voraussetzung für eine unabhängige Nutzung – etwa die Vermietung einer Einheit – bereits geschaffen. Geheizt wird per Infrarot: wartungsarm, ohne

Kessel und ohne Heizraum.

Lage – Altstadt, Drau und Berge

Die Gerbergasse zählt zum historischen Kern von Villach. Handel, Gastronomie, Ärzte und Apotheken erreichen Sie zu Fuß, ebenso die Draulände mit ihren Promenaden. Der Hauptbahnhof verbindet Sie mit Klagenfurt, Salzburg und Italien, während Faaker See, Ossiacher See und die Ausflugsziele Dobratsch und Gerlitzen in kurzer Fahrdistanz warten. Für den Alltag brauchen Sie hier kein Auto – am Wochenende steht Ihnen ganz Kärnten offen.

Zusammenfassung

Zwei eigenständige Einheiten, ein Lift bis ins zweite Obergeschoss, erneuerte Sanitärräume und Küchen nach Maß – und das in einer Lage, in der Innenstadtadressen nur selten den Besitzer wechseln. Ein Angebot für alle, die sich nicht zwischen Wohnen und Investieren entscheiden möchten.

„Zuhause ist nicht der Ort, den man betritt – sondern der, der sich nach einem richtet."

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und verschaffen Sie sich vor Ort Ihr eigenes Bild – gerne zeigen wir Ihnen beide Wohnungen an einem Termin.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap