Hauptplatz zu Fuß, Lift bis zur Tür: 110 m²
Altstadt-Wohnen in Villach



Objektnummer: 1401

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


TOP 2.1
KI-bearbeitet


TOP 2.2
KI-bearbeitet


TOP 2.2
KI-bearbeitet

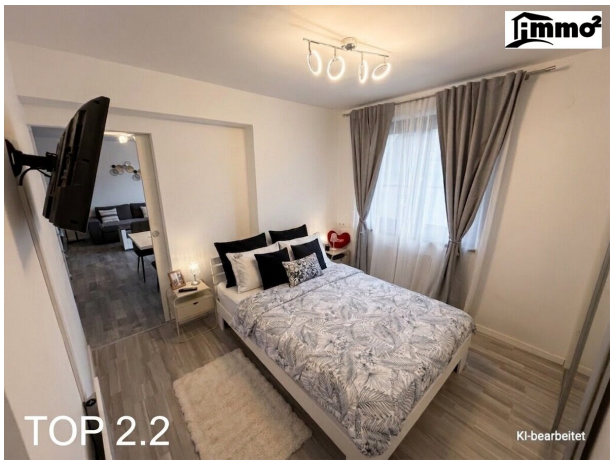

TOP 2.2
KI-bearbeitet

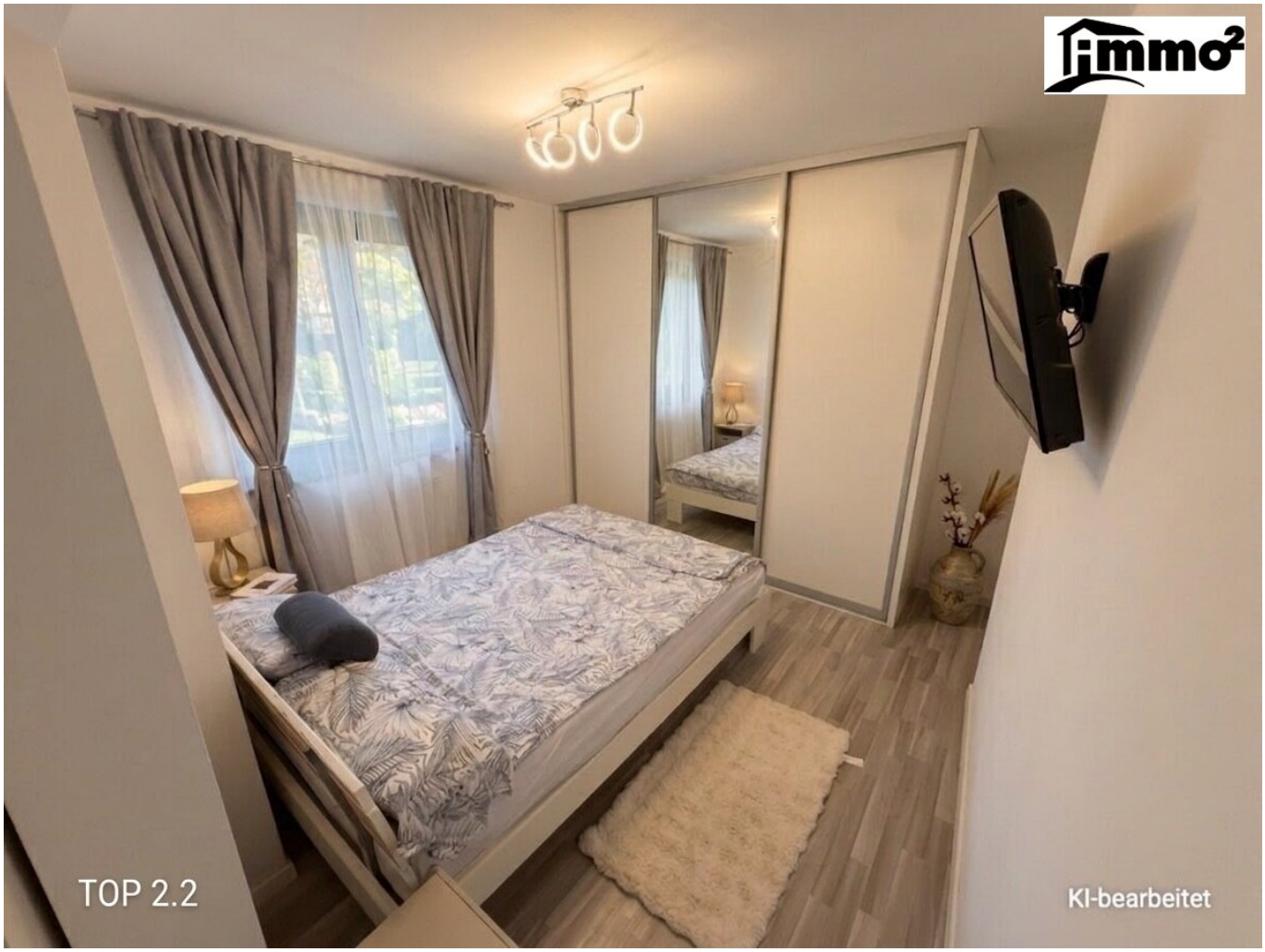

TOP 2.2
KI-bearbeitet

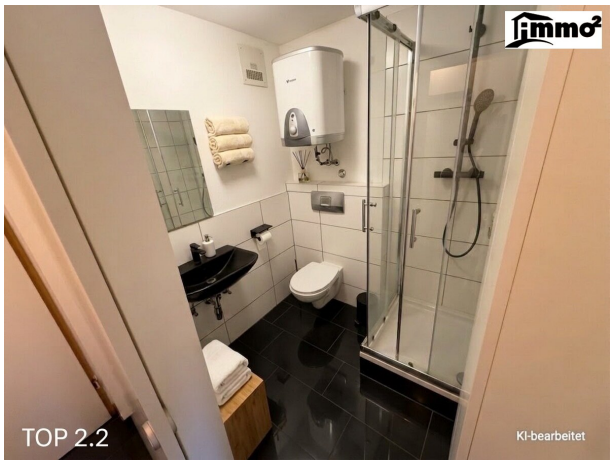

TOP 2.2
KI-bearbeitet


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


TOP 2.2


TOP 2.1
KI-bearbeitet


TOP 2.1
KI-bearbeitet


TOP 2.1
KI-bearbeitet


TOP 2.1
KI-bearbeitet


TOP 2.1
KI-bearbeitet

Objektbeschreibung

Stadtleben mit Lift: Zwei Wohnungen auf einer Etage – mitten in der Villacher Altstadt

Im zweiten Obergeschoss eines Hauses in der Gerbergasse, nur wenige Schritte vom Hauptplatz entfernt, bietet sich im historischen Zentrum von Villach eine seltene Gelegenheit: zwei eigenständige Eigentumswohnungen, die gemeinsam verkauft werden. Beide Wohnungen liegen auf derselben Etage und haben jeweils eine eigene Wohnungstür.

Ob Sie die gesamte Fläche für sich nutzen, eine Wohnung selbst beziehen und die andere vermieten oder zwei Generationen unter einem Dach zusammenbringen – dieses Angebot passt sich Ihrem Leben an. Ein Personenlift fährt Sie bequem bis vor die Wohnungstür, was in Villacher Bestandsgebäuden keineswegs selbstverständlich ist.

Die Wohnungen im Überblick:

Top 2.1 – 2022 rundum erneuert:

Vorraum, Wohnzimmer mit offener Wohnküche in Tischlerarbeit, Schlafzimmer sowie Badezimmer mit WC. Bad, WC und Küche wurden 2022 komplett neu gestaltet – hier ist nichts mehr zu tun. Dazu gehört ein eigenes Kellerabteil im Haus.

Top 2.2 – erneuert, mit Balkon:

Vorraum, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche (durch eine Schiebetüre vom Wohnraum getrennt) und Badezimmer mit WC. Vom Wohnbereich gelangen Sie direkt auf den kleinen Balkon – ein Platz für den Morgenkaffee über den Dächern der Altstadt. Auch hier gibt es ein eigenes Kellerabteil.

IMMO-HOCH2 – DIE FAKTEN:

- Lage: Innere Stadt / Altstadt Villach, Gerbergasse – der Hauptplatz ist zu Fuß erreichbar
- Wohnfläche: ca. 110 m² insgesamt, verteilt auf zwei getrennte Eigentumswohnungen
- Räume: je Wohnung Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad und WC
- Stockwerk: 2. Obergeschoss | Personenlift im Haus | barrierefrei erreichbar

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

Eine Etage, viele Lebensmodelle

Die Stärke dieses Angebots liegt in seiner Flexibilität. Wer Platz braucht, verbindet beide Wohnungen zu einer Stadtwohnung mit rund 110 m² und klar getrennten Wohn- und Schlafbereichen. Wer kalkuliert, wohnt in einer Einheit und vermietet die andere. Und wer die Familie in der Nähe, aber trotzdem eigenständig wissen möchte, findet hier beides: zwei Wohnungstüren, zwei Küchen, zwei Bäder – auf einer Etage.

Maßarbeit statt Standard

In Top 2.1 wurden Bad, WC und Küche 2022 von Grund auf erneuert. Beide Wohnungen haben Küchen, die eigens für die jeweiligen Räume angefertigt wurden, dazu Tischlermöbel, die vorhandene Nischen nutzen. Planung und Handwerkertermine liegen damit bereits hinter Ihnen – Sie ziehen ein und fühlen sich zu Hause.

Getrennte Anschlüsse, flexible Nutzung

Jede Wohnung hat einen eigenen Wasseranschluss, die Absperrventile befinden sich im jeweiligen WC. Nur die beiden Küchen wurden seinerzeit aus praktischen Gründen an denselben Anschluss gelegt. Dazu kommen zwei getrennte Stromzähler – die Voraussetzung für eine unabhängige Nutzung, etwa die Vermietung einer Wohnung, ist damit gegeben. Beheizt wird mit Infrarot: wartungsarm, ohne Kessel und ohne Heizraum.

Die Umgebung: Altstadt, Drau und Berge

Die Gerbergasse gehört zum historischen Kern von Villach. Geschäfte, Gastronomie, Ärzte und Apotheken sind zu Fuß erreichbar, ebenso die Draulände mit ihren Promenaden. Im Alltag kommen Sie ohne Auto aus – und am Wochenende steht Ihnen ganz Kärnten offen.

Das Wichtigste in Kürze

Zwei eigenständige Wohnungen, ein Lift bis ins zweite Obergeschoss, erneuerte Sanitärräume und Küchen nach Maß – in einer Lage, in der Adressen im Zentrum nur selten angeboten werden. Für alle, die sich nicht zwischen Wohnen und Anlegen entscheiden möchten.

„Eine Etage, zwei Möglichkeiten – und Sie entscheiden, wie Sie sie nutzen."

Vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst – gerne zeigen wir Ihnen beide Wohnungen in 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