# Villa im Herzen Villachs - Weitläufig. Privat. Stilvoll.



**Objektnummer: 647**

**Eine Immobilie von Altior Immobilien GmbH.**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 9500 Villach |
| **Baujahr:** | 1985 |
| **Wohnfläche:** | 270,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 483,00 m² |
| **Zimmer:** | 8 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 9 |
| **Kaufpreis:** | 1.450.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Anna- Katharina Kos**

ALTIOR GmbH
Derra de Moroda Straße 18
5020 Salzburg

T +43 664 4118523

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











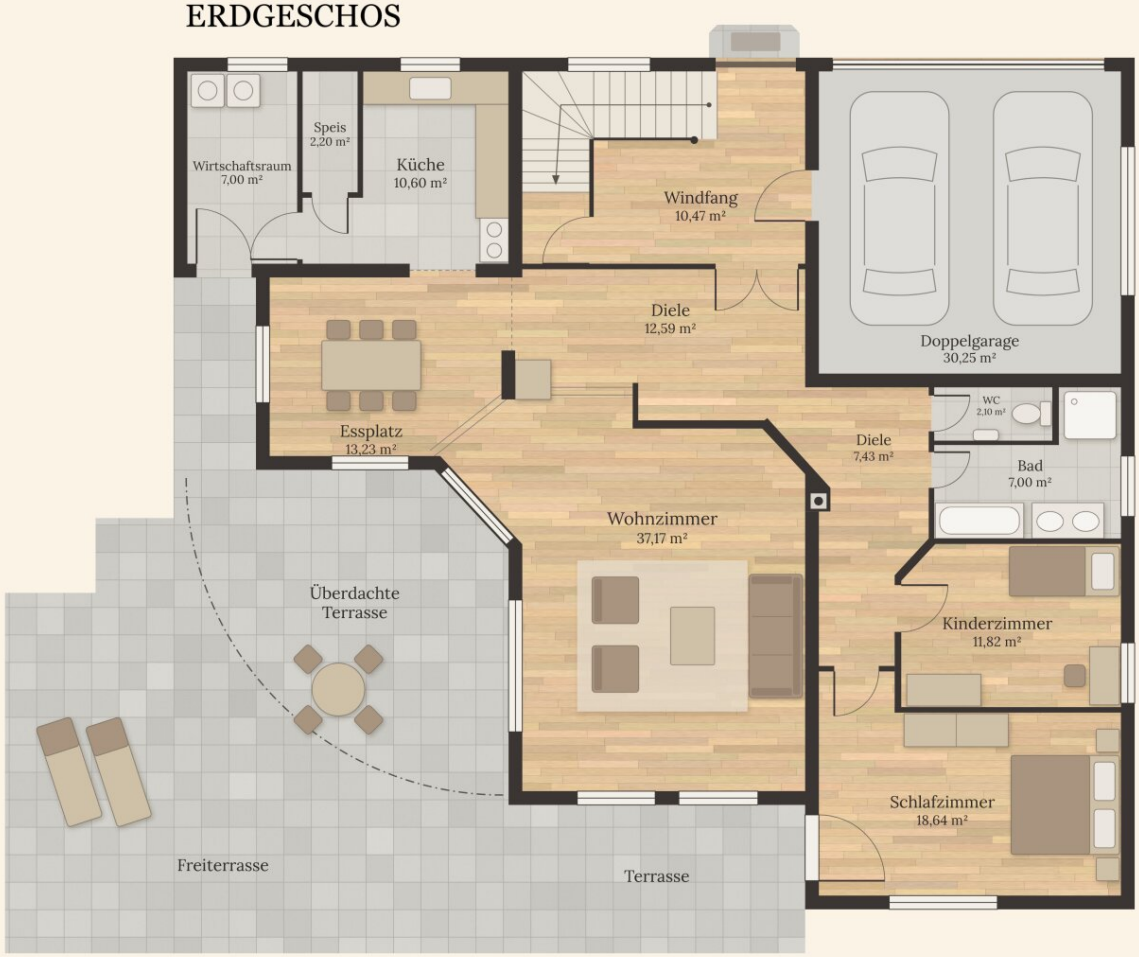



Heizraum
7,70 m²
Lagerraum
12,25 m²
Schutzraum
6,00 m²
Tankraum
10,08 m²
Flur
23,76 m²
Flur
12,36 m²
Sauna
7,59 m²
Dusche-WC
3,37 m²
Gemüsekeller
8,70 m²
Keller
36,65 m²
Keller
41,57 m²
KELLERGESCHOSS

# OBERGESCHOSS



# ERDGESCHOS


Speis
2,20 m²
Wirtschaftsraum
7,00 m²
Küche
10,60 m²
Windfang
10,47 m²
Diele
12,59 m²
Doppelgarage
30,25 m²
WC
2,10 m²
Essplatz
13,23 m²
Diele
7,43 m²
Bad
7,00 m²
Wohnzimmer
37,17 m²
Überdachte
Terrasse
Kinderzimmer
11,82 m²
Schlafzimmer
18,64 m²
Freiterrasse
Terrasse

# Objektbeschreibung

**EINE VILLA MIT HALTUNG.**

Diese Villa ist eines jener Häuser, die man einmal betritt und sofort begreift, dass hier jemand für die Dauer gebaut hat. Entstanden 1985, trägt die Villa die Handschrift einer Epoche, in der Raumvolumen noch als Argument galt und Grundstücke noch großzügig gedacht wurden. 270 m² Wohnfläche, 483 m² Nutzfläche, ein aufschiebbarer Wintergarten, der das Erdgeschoss in warmen Monaten vollständig in den Garten hinein verlängert. Die Räume sind klar proportioniert, die Raumfolgen haben Logik, und das Licht findet seinen Weg tief ins Innere. In der Speis hinter der Küche verschwindet der betriebliche Alltag eines aktiven Haushalts. Im Untergeschoss öffnet sich ein zweites Leben: Sauna mit eigenem Badezimmer, Partyraum, Weinkeller, Erdkeller, Schuhraum. Das Haus hat für alles vorgesorgt, lange bevor es gebraucht wurde.

Vier Kaminzüge tragen in den dunkleren Monaten das Versprechen echter Wärme. Zwei davon sind belegt, zwei warten auf ihre Bestimmung. Die Kombination aus Fußbodenheizung und Radiatoren verteilt die Wärme der Ölheizung gleichmäßig in jeden Winkel, im Sommer übernimmt die Wärmepumpe die Warmwasseraufbereitung. Das Ergebnis ist eine Haustechnik, die zuverlässig und ohne täglichen Eingriff funktioniert. Der 6.000-Liter-Öltank sichert Versorgungsautonomie, die in dieser Form bei neueren Gebäuden selten geworden ist.

Der Garten umschließt das Haus auf 2.181 m² Grundstücksfläche, parkähnlich bepflanzt, vollständig uneinsichtig und in jeder Jahreszeit gegenwärtig. Im Frühjahr riecht es nach aufgetautem Boden und frischen Trieben, im Sommer nach warmem Gras und dem kühlen Wasser des Schwimmteichs mit rund 3 m Tiefe. Im Herbst liegt das Laub des alten Baumbestands auf den Wegen, im Winter legt sich Stille über das gesamte Grundstück. Es sind 4 Außenstellplätze und 2 Garagenplätze vorhanden sowie zusätlich eine 7m lange Garage und ein Carport-Stellplatz, genug Raum für jeden Haushalt und jeden Besuch.

**HIGHLIGHTS**

Baujahr 1985, Wohnfläche 270 m²

Nutzfläche 483 m², Grundstück 2.181 m²

Parkähnlicher Eigengarten, vollständig uneinsichtig

Schwimmteich mit rund 3 m Tiefe

Aufschiebbarer Wintergarten, nahezu vollständig öffenbar

Sauna mit eigenem Badezimmer im Untergeschoss

Partyraum, Weinkeller, Erdkeller, Schuhraum vorhanden

Küche mit separater Speis

4 Kaminzüge vorhanden, 2 davon belegt

Fußbodenheizung kombiniert mit Radiatoren

4 Außenstellplätze, 2 Garagenplätze, 1 Carport und 7m lange Garage zusätzlich

**LAGE. VASSACH ALS ADRESSE.**

Villach-Vassach ist jener Teil der Stadt, in dem die Dichte nachlässt und der Einzelne mehr Platz bekommt. Gewachsene Wohnlagen, breite Grundstücke, alter Baumbestand und ein Naturschutzgebiet als direkter Nachbar prägen das Bild des Stadtteils. Der Vassacher See liegt eingebettet in ein rund 30 Hektar großes Wald- und Naturschutzgebiet, sein Ufer überwiegend unverbaut. Im Sommer trägt der Wind den Geruch des Sees bis in die angrenzenden Straßen. Die Volksschule Vassach ist als Naturpark-Partnerschule ausgewiesen, was über die Bildungsinfrastruktur hinaus etwas über den Charakter des Stadtteils sagt. Nahversorgung über den T&G-Lebensmittelmarkt in der Vassacher Straße und einen SPAR-Markt, eine allgemeinmedizinische Ordination im Stadtteil, die Kindertagesstätte Vassach direkt in der Bad-Wörishofen-Straße. Die Mikrobuslinie M1 verbindet Vassach direkt mit dem Villacher Hauptbahnhof.

Villach selbst ist die zweitgrößte Stadt Kärntens und ein ernst zu nehmendes Wirtschafts- und Technologiezentrum im Alpe-Adria-Raum. Der Infineon-Standort, für den 2026 eine weitere Investition von rund 1,1 Milliarden Euro angekündigt wurde, steht stellvertretend für eine Stadtökonomie, die über den regionalen Alltag hinausreicht. Tarvis auf der italienischen Seite der Grenze ist in rund 23 Minuten erreichbar, die Adria in Grado in knapp unter zwei Fahrstunden. Das Grundstück liegt dort, wo Vassach seinen ruhigsten Ausdruck findet, und hat trotzdem alles Städtische in Reichweite.

**FAZIT. SUBSTANZ, DIE BESTAND HAT.**

Häuser dieser Größe, auf Grundstücken dieser Dimension, in einem gewachsenen Villacher Stadtteil mit vollständiger Nahversorgungsinfrastruktur, werden seltener, nicht häufiger. Die Bad-Wörishofen-Straße 19 verbindet eine Raumsubstanz, die sich im heutigen Neubau kaum noch realisieren lässt, mit einer Lage, die in ihrer Qualität stabil bleibt. Wer hier kauft, kauft nicht Potential, sondern Gegenwart. Ein Haus, das steht, funktioniert und trägt. Für eine Familie, die Raum als Grundbedingung versteht. Für Menschen, die Garten, Stille und städtische Anbindung als gleichwertige Argumente behandeln. Für alle, die beim Kauf einer Immobilie wissen wollen, was sie in zwanzig Jahren noch haben werden.

**BESICHTIGUNG**

Für eine persönliche Besichtigung der steht das Team von ALTIOR zur Verfügung. Das Haus entfaltet seine Qualität im Erleben, Proportionen, Garten, Licht und Atmosphäre lassen sich in Bildern nur andeuten.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m

Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**
Geldautomat <1.000m
Bank <1.500m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap