

## Wohnhaus in Villach



9500 Villach

Obj.Nr. 904/03596

Beziehbar ab: nach Vereinbarung

Grundfläche  
700 m<sup>2</sup>

Wohnfläche  
ca. 110 m<sup>2</sup>

€ 280.000,00

Kaufpreis

Provision: 3 % zzgl. 20 % USt

Heizung  
ZH, Gas



WIR FREUEN UNS AUF IHRE TERMINVEREINBARUNG

Ihr Ansprechpartner  
**Gerhard BARTA**

T + 43 42 42 - 242 64

M + 43 664 - 53 66 025

E [gerhard.barta@immobilien-barta.at](mailto:gerhard.barta@immobilien-barta.at)

W [www.immobilien-barta.at](http://www.immobilien-barta.at)

Lage: Ruhige sehr zentrumsnahe Stadtlage im östlichen Stadtbereich von Villach. Die Liegenschaft liegt komplett eben und sonnig in ruhiger kleiner Wohnstraße. Einkaufsgelegenheiten und Bushaltestelle in Geknähe. Das Naherholungsgebiet Wasenboden und das Draufer sind ebenfalls fußläufig erreichbar.

Grundstück: 700 m<sup>2</sup> ebenes Grundstück. Sehr schön als Garten angelegt und komplett eingefriedet. Öffentliche Zufahrt, Wasser-, Kanal-, Strom- und Gasanschlüsse vorhanden. Widmung: Bauland-Wohngebiet.

Gebäude: Älteres Wohnhaus in Massivbauweise mit voller Unterkellerung. Baujahr 1954. Ausbau Dachgeschoss 1974. Eher kleinstrukturierte Raumaufteilung. Großteils nicht zeitgemäßer und renovierungsbedürftiger Zustand. Neue Kunststofffenster wurden ca. 1995 eingebaut. Neuer Gas-Brennwertkessel und Kaminsanierung 2017.

Raumaufteilung:

EG: Windfang, Vorraum, 2 Zimmer, Küche, Speis, WC.

DG: Vorraum, 2 Zimmer, Küche, Bad.

KG: Vorraum, 3 Kellerräume

Möblierung: Älteres Teilmobiliar.

Zubehör: Einzelgarage in Massivbauweise, die als Grenzbau in Form einer Doppellgarage gemeinsam mit dem östlich angrenzenden Nachbarn errichtet wurde. Gartenhütte in Holzbauweise mit ca. 6 m<sup>2</sup> Nutzfläche, Partyzelt (Stahlrohrgestänge) mit ca. 6 m x 3 m.

Energieausweis: Die Verkäufer der Liegenschaft wurden durch unser Unternehmen schriftlich über die Vorlagepflicht eines Energieausweises laut Energieausweisvorlagesetz (EAVG) informiert, sind jedoch dieser Verpflichtung nicht nachgekommen. Es gilt daher eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende durchschnittliche Energieeffizienz als vereinbart.

9500 Villach

Obj.Nr. 904/03596

## Details

Wohnfläche	ca. 110 m <sup>2</sup>	Grundfläche	700 m <sup>2</sup>	Baujahr	1954
Zimmer	4	Bäder	1	Geschoße	2
Barrierefrei	nein	Garage	1	Keller	ja
Zustand	mittel				

Möbiliar: altes Möbiliar

Anschlüsse: Gas, Kanal, Strom, Wasser

## Energie

Heizung: ZH, Gas

## Lage

Lage: ruhig, sonnig, Zentrum-Nähe

### ALLE KOSTEN IM ÜBERBLICK

Provision	3 % zzgl. 20 % USt.
-----------	---------------------

€ 280.000,00

Kaufpreis

€ 2.545,45/m<sup>2</sup>





Südansicht



Südwestansicht



Nordostansicht



Gartensicht



Garten



Gartenhaus

WIR FREUEN UNS AUF IHRE TERMINVEREINBARUNG: +43 (0) 42 42 - 24 2 64





Garage



Küche



Schlafzimmer



Zimmer OG

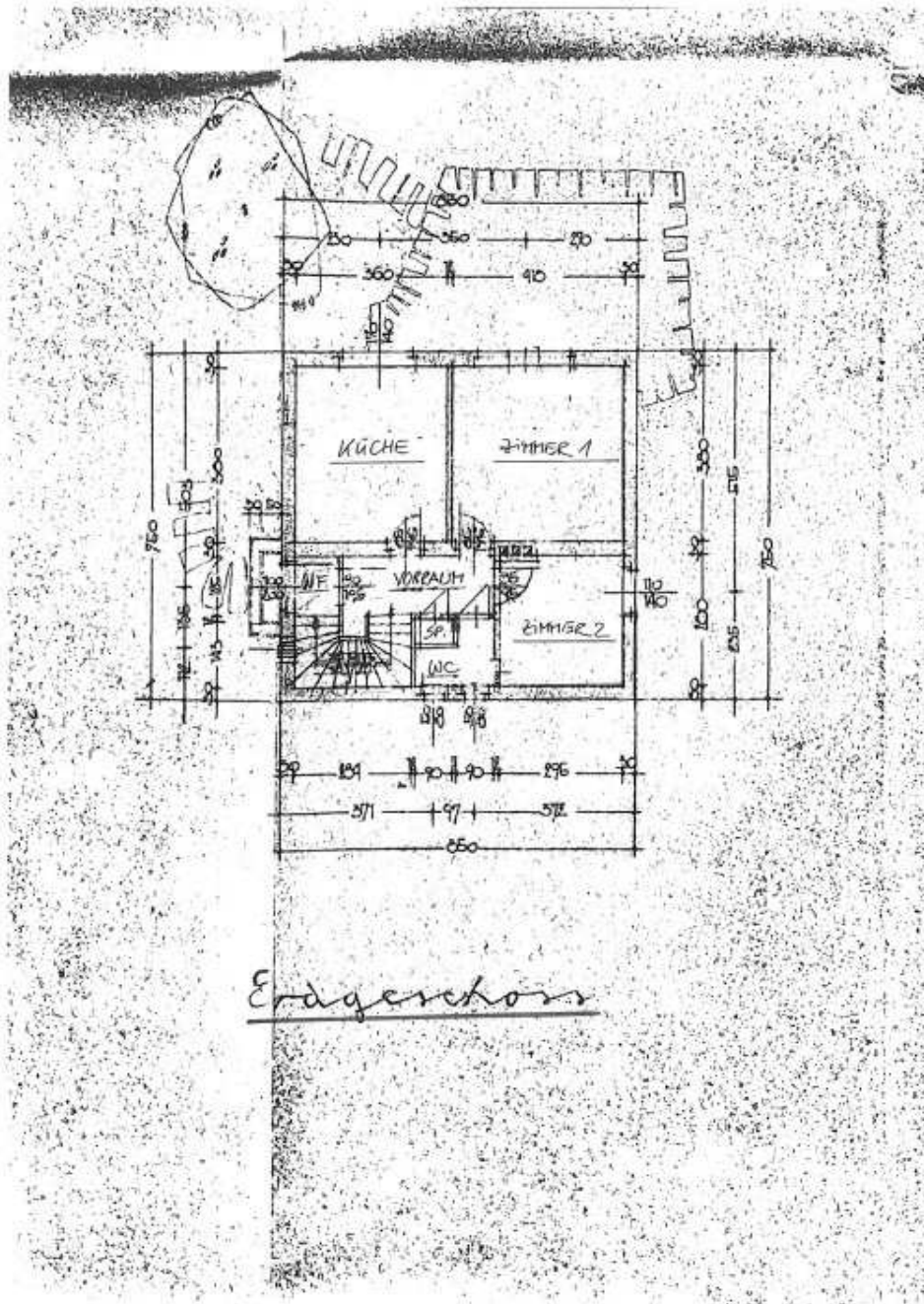


Bad



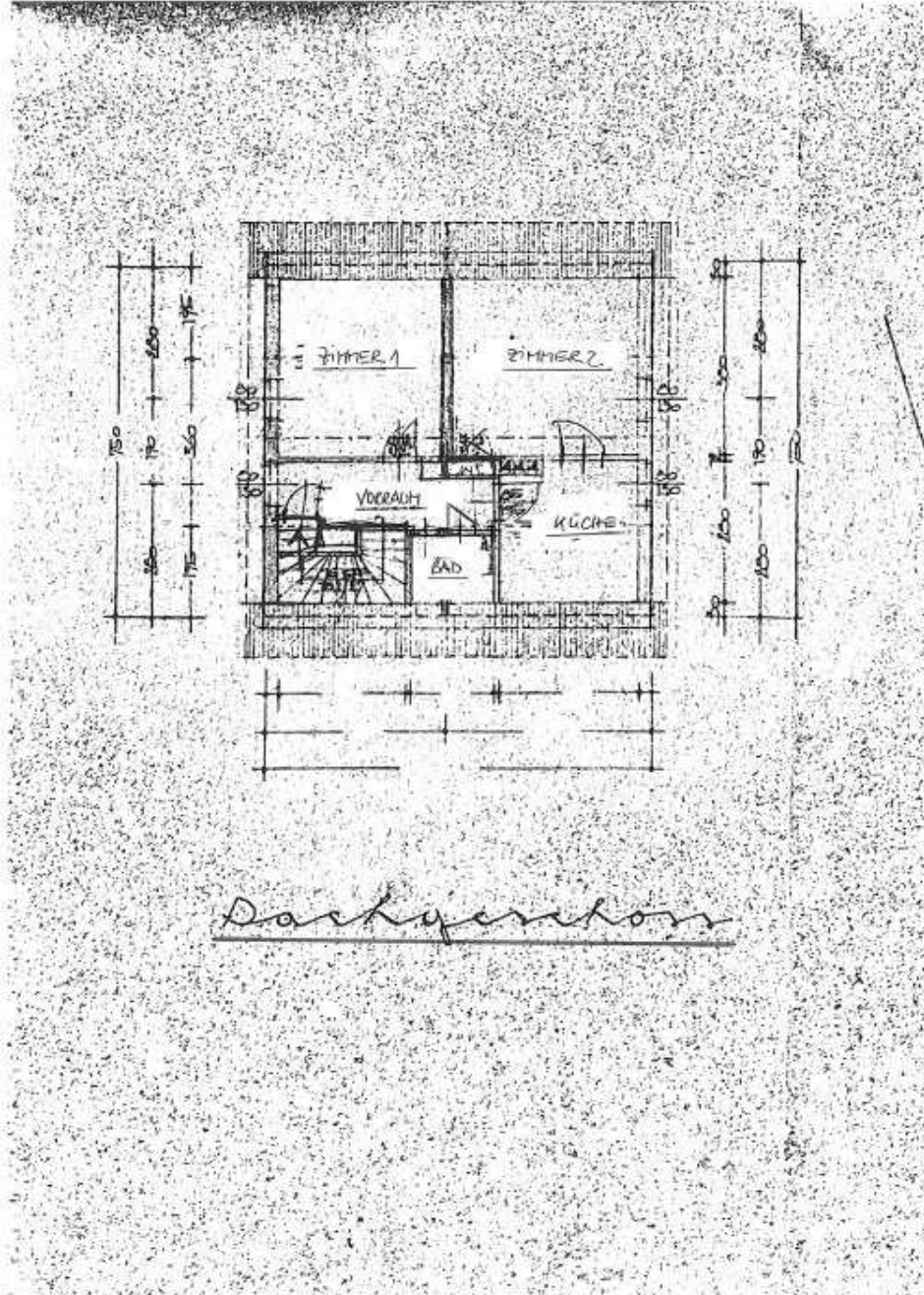
Heizanlage

WIR FREUEN UNS AUF IHRE TERMINVEREINBARUNG: +43 (0) 42 42 - 24 2 64

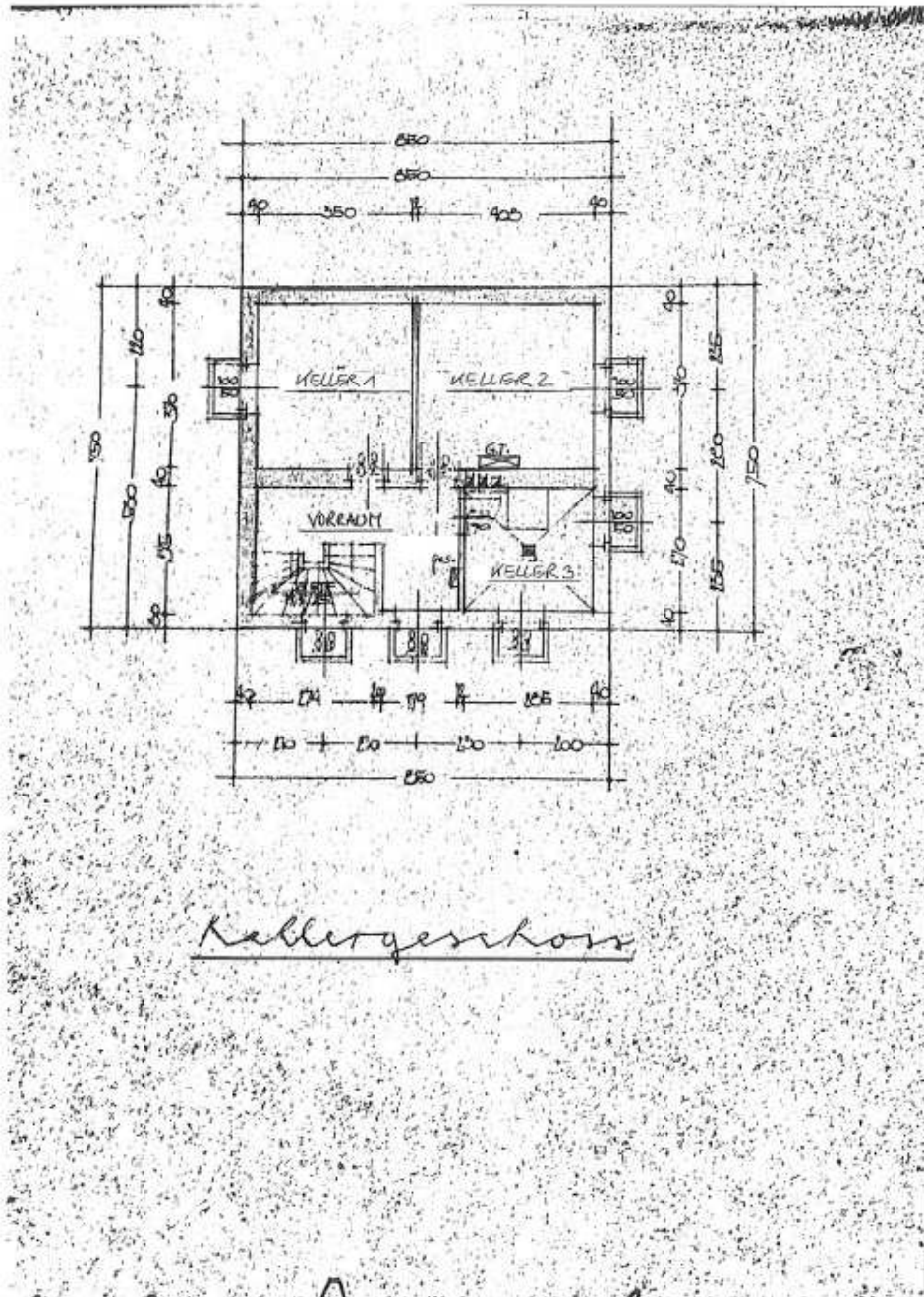


Grundriss EG





Grundriss DG



Grundriss KG





Barta  
Immobilientreuhand

Bahnhofplatz 9  
9500 Villach

T +43 (0) 42 42 - 24 2 64

E [office@immobilien-barta.at](mailto:office@immobilien-barta.at)

W [www.immobilien-barta.at](http://www.immobilien-barta.at)



WIR FREUEN UNS AUF IHRE TERMINVEREINBARUNG

Ihr Ansprechpartner  
Gerhard BARTA

T + 43 42 42 - 242 64

M + 43 664 - 53 66 025

E [gerhard.barta@immobilien-barta.at](mailto:gerhard.barta@immobilien-barta.at)

Nebenkosten

Die angeführten Kaufpreise verstehen sich zuzüglich der Kaufnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Grundbucheintragungsgebühr, Vermittlungsprovision laut Immobilienmaklerverordnung, Kosten der Kaufvertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenverfassers sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren. Eine detaillierte Nebenkostenaufstellung samt allen Information zum Maklervertrag inkl. Konsumentenschutzbestimmungen (FAGG, KSchG) finden Sie in beiliegendem Merkblatt (ÖVI-Form Nr. 13K /07/2023).