

Exposé

Wohnung in Villach

Kernsanierte 2 Zimmer Wohnung mit Garage und Loggia! - provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-435385

Wohnung

Verkauf: **175.000 €**

Jakob-Ghon Allee
9500 Villach
Kärnten
Österreich

Baujahr	1974	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	42,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	49,00 m²	Garagen	1
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertig kernsanierte 2-Zimmer-Wohnung in der Jakob-Ghon-Allee in Villach-Perau überzeugt durch moderne Ausstattung, eine durchdachte Raumaufteilung und einen geschützten Außenbereich. Die Wohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Mehrparteienhauses (Baujahr 1974) und wurde sowohl technisch als auch optisch umfassend modernisiert.

Auf einer Nutzfläche von ca. 49 m² verteilen sich eine helle Wohnküche, ein Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank, ein modernes Badezimmer mit Walk-In-Dusche, ein separates WC sowie ein einladender Vorraum. Hochwertiger Vinylboden in warmer Holzoptik sorgt für ein angenehmes Wohngefühl, während im Bad großformatige Fliesen und eine elektrische Fußbodenheizung zusätzlichen Komfort bieten.

Im Zuge der Sanierung wurde besonderer Wert auf eine nachhaltige Erneuerung der gesamten Haustechnik gelegt. Die Elektrik wurde vollständig erneuert, inklusive neuem Verteilerkasten mit FI-Schutzschalter sowie Umstellung auf ein modernes 3-Phasen-System. Auch sämtliche Wasserleitungen wurden bis in den Versorgungsschacht neu hergestellt. Dadurch bietet die Wohnung nicht nur eine moderne Optik, sondern auch langfristige technische Sicherheit.

Die Loggia ist seitlich durch Mauerwerk und einen Sichtschutz aus Holz eingefasst und schafft dadurch einen geschützten, angenehm privaten Außenbereich – ideal für sonnige Stunden oder entspannte Abende im Freien.

Ein besonderes Highlight ist die eigene Garage mit ca. 15,45 m², die in dieser Lage einen erheblichen Mehrwert darstellt und komfortables, wettergeschütztes Parken ermöglicht.

Ein großzügiges Kellerabteil (ca. 7,77 m²) sowie ein gemeinschaftlicher Fahrradraum ergänzen das Angebot.

Beheizt wird die Wohnung über Fernwärme, eine effiziente und nachhaltige Form der Energieversorgung, die durch zentrale Wärmeerzeugung Ressourcen schont und gleichzeitig eine stabile sowie gut kalkulierbare Versorgung gewährleistet.

Die Kombination aus moderner Sanierung, solider Gebäudestruktur, geschütztem Außenbereich und eigener Garage macht diese Wohnung zu einer attraktiven Gelegenheit in beliebter Lage von Villach-Perau.

Ausstattung

Die dargestellte Einrichtung ist beispielhaft und nicht inkludiert, außer im Bad und im WC.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Kamin

Sonstiges

Kostenfreie Parkplätze befinden sich unmittelbar vor dem Haus.

Errichtet von einer gemeinnützigen Bauvereinigung – Wgg-Bestimmungen kommen zur Anwendung.

Sämtliche Angaben in diesem Inserat erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Änderungen, Irrtümer sowie Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Jakob-Ghon-Allee im beliebten Stadtteil Perau – einer ruhigen Wohnlage mit angenehmem Umfeld und guter Infrastruktur.

Hier wohnen Sie stadtnah und dennoch entspannt. Das Zentrum von Villach ist in wenigen Minuten erreichbar – ideal für alle, die kurze Wege im Alltag schätzen.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten sowie öffentliche Verkehrsanbindungen befinden sich in komfortabler Nähe.

Auch die Freizeitqualität kommt nicht zu kurz: Spazier- und Radwege entlang der Drau sowie Grünflächen in der Umgebung bieten attraktive Möglichkeiten zur Erholung im Freien.

Die Jakob-Ghon-Allee ist geprägt von einer soliden Wohnbebauung und einem harmonischen Straßenbild. Die Kombination aus ruhiger Lage, gewachsenem Umfeld und guter Erreichbarkeit macht diesen Standort zu einer langfristig attraktiven Wohnadresse.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	137,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



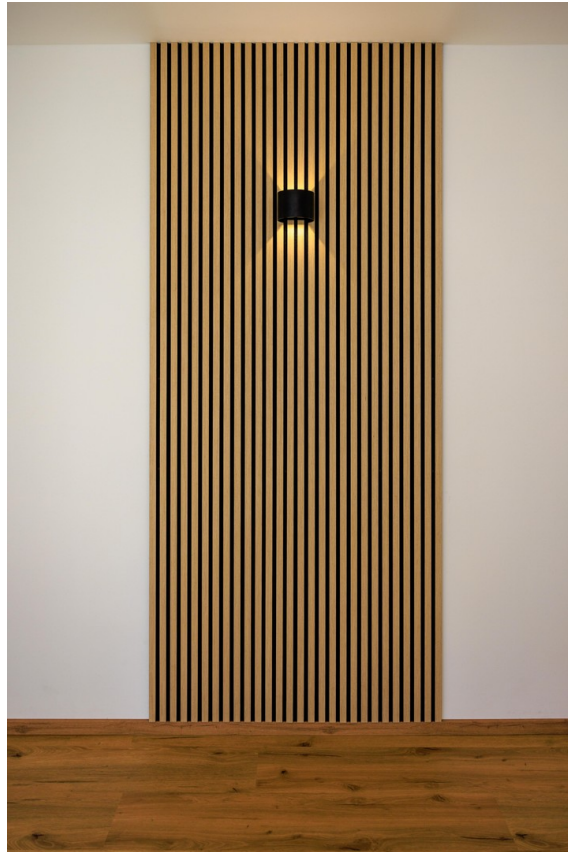
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

