

Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Premium-Ausstattung und Südbalkon



Objektnummer: 7072

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9524 St. Magdalen
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Gesamtmiete	1.835,48 €
Kaltmiete (netto)	1.835,48 €
Kaltmiete	1.835,48 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

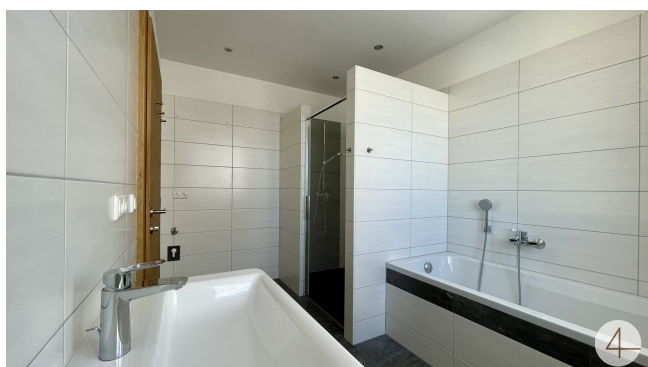
Ihr Ansprechpartner



George Let

4immobilien GmbH
Forsthof 4
4710 Pollham







Objektbeschreibung

Willkommen in dieser modernen und komfortablen 3-Zimmer-Wohnung mit einer Vielzahl von zeitgemäßen Annehmlichkeiten:

Die Wichtigsten Informationen auf den ersten Blick:

- Villach - St.Magdalen
- 3 Zimmer Wohnung mit 95m² Wohnfläche
- Fußbodenheizung
- Sofort beziehbar
- Befristet auf 3 Jahre, sollte alles in Ordnung sein steht einer weiteren Verlängerung auf 3 Jahre nichts im Wege
- 2.Stock
- Lift im Haus
- Süd-Balkon
- 5m² Kellerabteil
- Stellplatz (Garage)
- 5.000€ Kaution

Diese Wohnung befindet sich in einer familienfreundlichen Wohnanlage in Villach - St.Magdalen und ist wie folgt aufgeteilt:

- Vorraum
- Wohn/Esszimmer inkl. Küche

- **Schlafzimmer**
- **Kinderzimmer**
- **Bad mit Badewanne und Dusche**
- **Separate Toilette/WC**

Die Wohnung verfügt über hochwertige 3-fach verglaste Fenster, wobei die Fenster zur Straßenseite zusätzlich Schallschutzverglasung aufweisen. Für ein angenehmes Wohngefühl sorgt die Fußbodenheizung, während die individuell steuerbare Heizung über ein zentrales Thermostat mit einer praktischen App gesteuert werden kann.

Das EVVA AirKey Schlüsselsystem bietet nicht nur Sicherheit, sondern auch Komfort beim Betreten der Wohnung. Für umweltbewusste Bewohner steht eine Elektro-Ladestation mit bis zu 32 Ampere bereit, perfekt für Elektroautos. Ein Garagenplatz sorgt für eine bequeme Parkmöglichkeit.

Der geräumige Süd-Balkon erstreckt sich über 18m² und lädt zum Entspannen im Freien ein. Die Gemeinsame Gartennutzung erweitert die Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten. Die Wohnung umfasst insgesamt 95m² Wohnfläche und bietet mit drei Zimmern ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Badezimmer beeindruckt mit einer Kombination aus Badewanne und Dusche, während eine separate Toilette zusätzlichen Komfort bietet. Die Wohnung ist mit moderner LED-Beleuchtung und elektronischen Rollos ausgestattet, um den Alltag noch angenehmer zu gestalten.

Diese Wohnung verkörpert zeitgemäßes Wohnen mit durchdachten Details, die den Ansprüchen an Komfort und Technologie gerecht werden.

Die Mietkostenstruktur gliedert sich wie folgt auf:

- **1.481,10€ Brutto - Hauptmietzins**
- **289,36€ Brutto - Betriebskosten Akonto**
- **65,03€ - Garagenstellplatz**

Expose und Unterlagen:

Bei einer Anfrage werden Sie ein detailliertes Lageexpose erhalten, das zur genauen Einsicht auf alle wichtigen Parameter eingeht. Sie können ebenso alle wichtigen Unterlagen zu der Immobilie einsehen. Falls es diesbezüglich Fragen gibt, bin ich natürlich jederzeit erreichbar. Pläne zu den Objekt erhalten Sie ebenfalls.

Lage:

Die Wohnung befindet sich nahe des Stadtzentrums (Ca. 3,6Km) und bietet alles was das Herz begehrt. Die Lage lässt die Herzen höher schlagen.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet. Schulen und Kindergärten, Lebensmittelgeschäfte, sowie optimale Verkehrsanbindung stehen zur Verfügung.

Haftungserklärung zum Inserat:

Irrtum und Änderungen vorbehalten! Sofern es sich bei Bildern um Visualisierungen handelt, können Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung resultieren. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das auf Fotos oder Visualisierungen ersichtliche Mobiliar bzw. Inventar nicht Bestandteil des inserierten Preises ist.

Keine Bilder und kein Expose können Ihren persönlichen Eindruck ersetzen! Lassen Sie sich von diesem Angebot überzeugen.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.