

## **Zeitgemäßes Wohnen im Herzen von Villach MÖBLIERT**



**Objektnummer: 1697/1482**

**Eine Immobilie von Full House Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 9500 Villach                     |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2000                             |
| <b>Möbliert:</b>                     | Voll                             |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 42,06 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 69,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,38                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 840,40 €                         |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 600,00 €                         |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 764,00 €                         |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 164,00 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 76,40 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

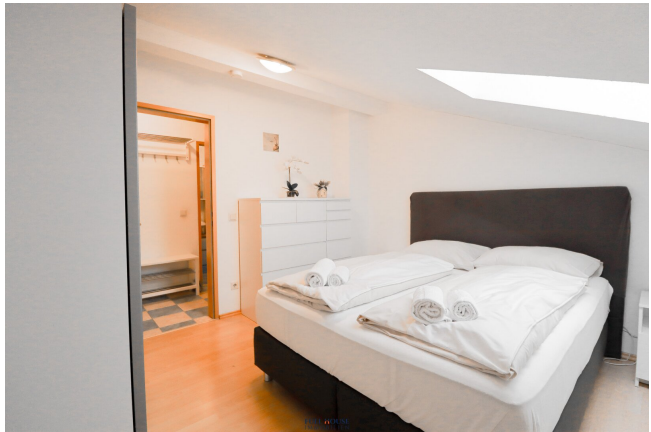
## Ihr Ansprechpartner

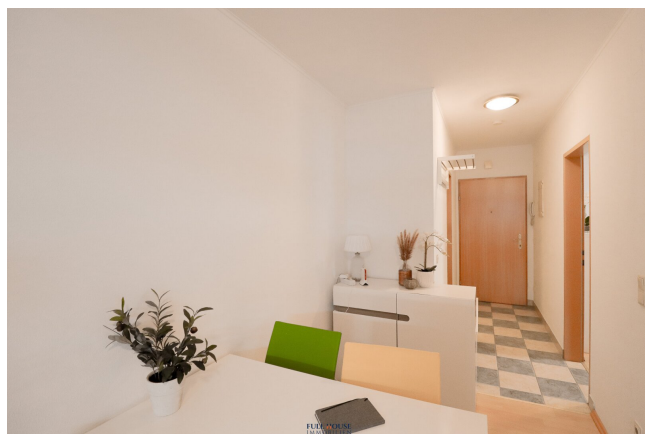
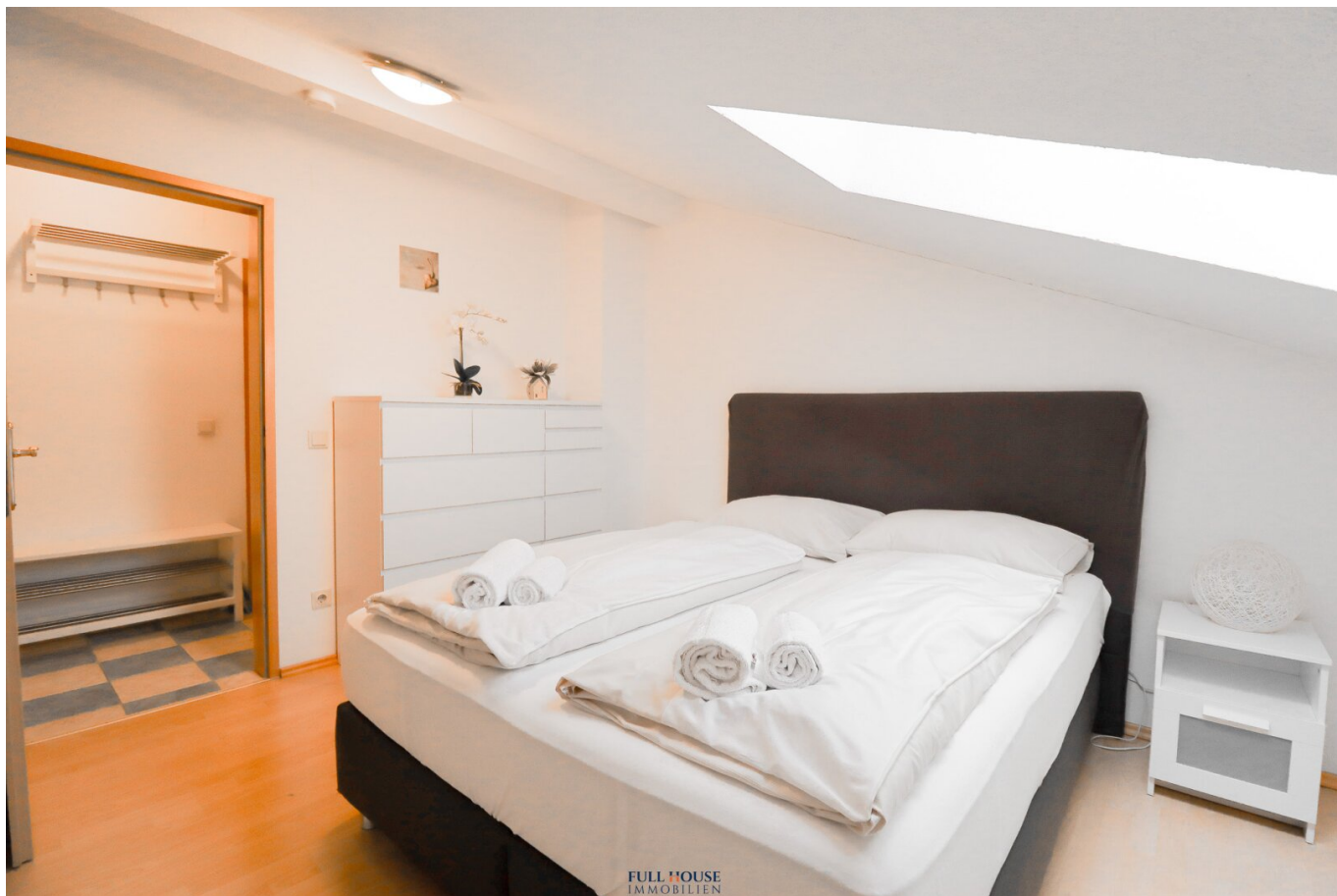


**Zollner Ksenia**

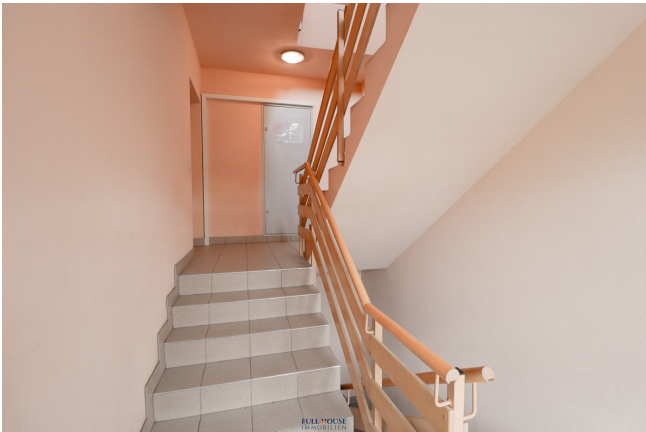
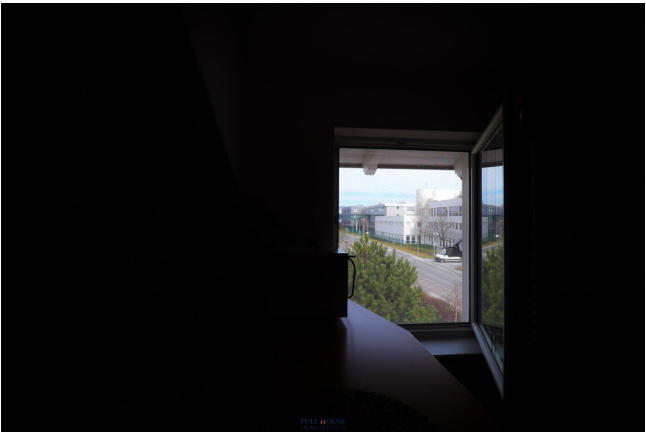
Full House Immobilien









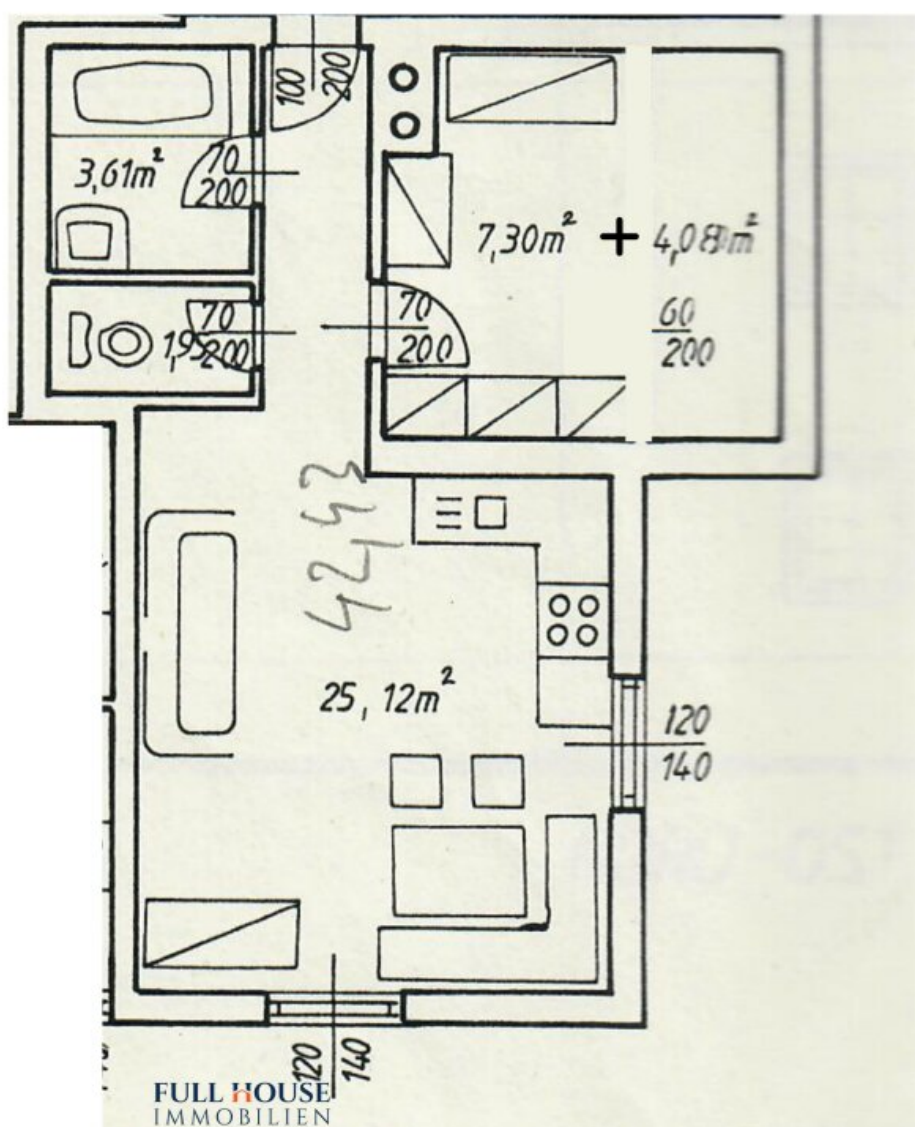






**FULL HOUSE**  
IMMOBILIEN

Top 7



## Objektbeschreibung

Betritt man diese Wohnung im modernen Neubau, so fällt sofort die durchdachte Raumaufteilung auf einer Wohnfläche von ca. 42,06 m<sup>2</sup> auf. Die zentrale Wohnküche, die sich über ca. 25,12 m<sup>2</sup> erstreckt, bildet das Herzstück der Immobilie. Hier lassen sich Koch- und Wohnbereich harmonisch vereinen und bieten genug Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das Hauptschlafzimmer bietet mit ca. 11,30 m<sup>2</sup> eine gemütliche Rückzugsoase. Das Badezimmer, ausgestattet mit ca. 3,61 m<sup>2</sup>, inkludiert eine moderne Badewanne, die zur Entspannung einlädt, während das separate WC mit ca. 1,95 m<sup>2</sup> die funktionale Raumaufteilung ergänzt.

Die Wohnung erlaubt das Halten von **Kleintieren** unter bestimmten Bedingungen, die eine vorherige Absprache und die Einreichung eines Fotos des Tieres erfordern.

Ein eigener **Parkplatz** steht zur Verfügung, was in dieser zentralen Lage ein besonderer Vorteil ist. Die Wohnung ist komplett möbliert, was einen sofortigen Einzug ermöglicht und den Alltagskomfort maßgeblich erhöht.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Einzelpersonen oder Paare, die eine moderne und komfortable Lebensweise in der Stadt suchen und dabei Wert auf eine zentrale, aber dennoch ruhige Wohnlage legen.

Die moderne Ausstattung umfasst Laminatböden, Möblierung, eine Gaszentralheizung sowie eine hochwertige Einbauküche.

In der Gesamtmiete sind die Heizkosten bereits in den Betriebskosten inkludiert.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://mary-butterfly.service.immo/registrieren/de) - <https://mary-butterfly.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap