

**große helle 6-Zimmer-Wohnung in Villach Zentrum, 135m<sup>2</sup>,  
Balkon, WG-geeignet, 1.205 € Miete**



**Objektnummer: 14001357**

**Eine Immobilie von Altmayer Immobilienservice GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9500 Villach
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	135,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	147,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	985,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	715,00 €
<b>Kaltmiete</b>	985,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	270,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Strom und Heizkosten gehen zu Lasten des Mieters !

### **Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Dr. Hermann Altmayer MBA**





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 9500 Villach, Kärnten – einer großzügigen und gepflegten Etagenwohnung, die keine Wünsche offenlässt. Mit 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet diese attraktive 6-Zimmer-Wohnung genügend Raum für Familien, Paare oder auch Wohngemeinschaften, die Wert auf Komfort und Lebensqualität legen.

Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Materialien wie Fliesen, Laminat und Parkett, die für ein angenehmes Wohnambiente sorgen. Zwei separate WCs sowie ein Badezimmer mit Badewanne erhöhen den Wohnkomfort zusätzlich. Der Nordbalkon lädt zum Entspannen ein und bietet einen herrlichen Ausblick auf die Stadt und das Grün der Umgebung – hier können Sie den Tag gemütlich ausklingen lassen.

Die moderne Gas-Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme und angenehme Temperaturen das ganze Jahr über. Die Wohnung ist ideal für Wohngemeinschaften geeignet, da sie genügend Privatsphäre und Gemeinschaftsflächen vereint.

Die Lage überzeugt durch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung: Bus und Bahnhof sind bequem erreichbar, sodass Sie schnell und unkompliziert in alle Richtungen mobil sind. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das tägliche Leben erleichtert – von Ärzten, Apotheken und Kliniken über Schulen und Kindergärten bis hin zu Supermärkten, Bäckereien und einem Einkaufszentrum.

Die Miete von 1.205,00 € ist für diese großzügige und gepflegte Wohnung mit hervorragender Ausstattung und perfekter Lage mehr als gerechtfertigt. Ergreifen Sie die Chance und sichern Sie sich dieses Schmuckstück in Villach – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den vielen Vorteilen dieser Immobilie.

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

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap