

# **Exklusive 4-Zimmer-Traum-Wohnung in Villach mit Balkon und Garage! Ideal zum Wohlfühlen!**



**Objektnummer: 14001381**

**Eine Immobilie von Altmayer Immobilienservice GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9500 Villach
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	103,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	134,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,67
<b>Gesamtmiete</b>	1.795,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.325,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.632,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	307,00 €
<b>Heizkosten:</b>	163,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Wendelin Mölzer**





**Haus 6** **OG**

01 02 03 04 05 06 07 08 09 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

## Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in der charmanten Stadt Villach, Kärnten! Diese exklusive Wohnung im 2. Kellergeschoss bietet Ihnen auf großzügigen 103 m<sup>2</sup> alles, was das Herz begehrt. Mit vier lichtdurchfluteten Zimmern ist diese Immobilie ideal für Paare, Familien oder alle, die viel Platz und Komfort schätzen.

Der moderne Grundriss der Wohnung ermöglicht eine flexible Raumgestaltung und sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre. Genießen Sie entspannte Abende auf Ihrem eigenen Balkon und lassen Sie den Blick über die Umgebung schweifen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um nach einem langen Tag zu entspannen und die frische Luft zu genießen.

Die Ausstattung dieser Wohnung lässt keine Wünsche offen. Zwei WCs sorgen für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre, während Ihnen eine Garage zur Verfügung steht, die das Parken in der Stadt zum Kinderspiel macht. Die neuwertige Bauweise garantiert Ihnen eine hohe Energieeffizienz und modernste Standards, sodass Sie sich in Ihrem neuen Zuhause rundum wohlfühlen können.

Die Lage dieser Immobilie ist einfach unschlagbar! Villach ist bekannt für seine hervorragende Lebensqualität und die ideale Kombination aus Natur und urbanem Leben. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und Supermärkte sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist optimal, denn eine Busstation befindet sich in der Nähe, sodass Sie schnell und bequem in die Stadt oder die umliegenden Regionen gelangen.

Mieten Sie diese traumhafte Wohnung zum Preis von 1.632,00 € (plus Heizkosten) und genießen Sie ein Leben voller Komfort und Bequemlichkeit in einer der schönsten Städte Kärntens. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihr neues Zuhause in Villach wartet auf Sie!

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 <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap