

Helle 2,5-Zimmer-Mietwohnung mit Balkon, Lift und Tiefgaragenstellplatz in Villach



Luftbild mit markierter Wohnung

Objektnummer: 630

Eine Immobilie von Immotrust

Zahlen, Daten, Fakten

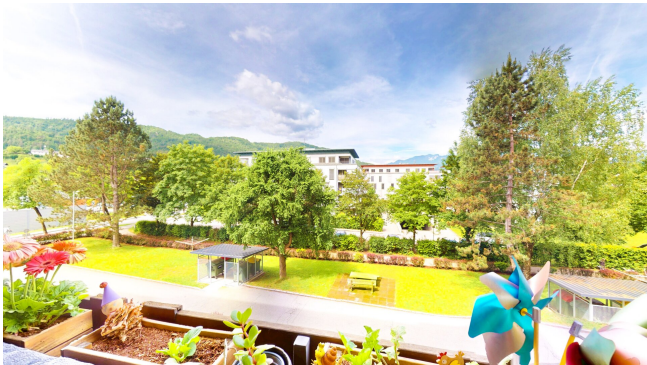
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9500 Villach
Baujahr:	1980
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	79,30 m ²
Nutzfläche:	79,30 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	8,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 33,90 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.335,51 €
Kaltmiete (netto)	1.030,90 €
Kaltmiete	1.256,15 €
Betriebskosten:	168,64 €
Heizkosten:	79,36 €
Sonstige Kosten:	56,61 €
Provisionsangabe:	

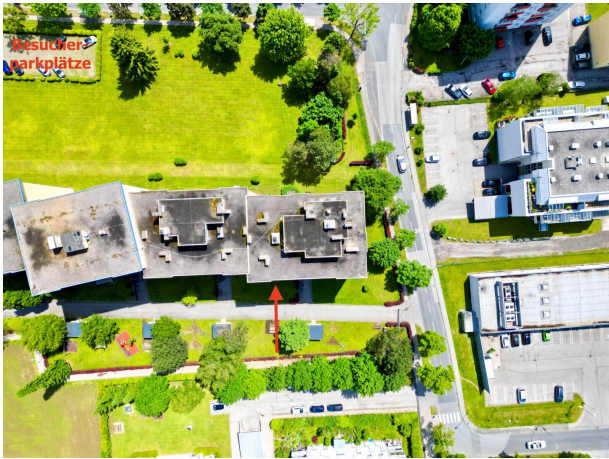
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

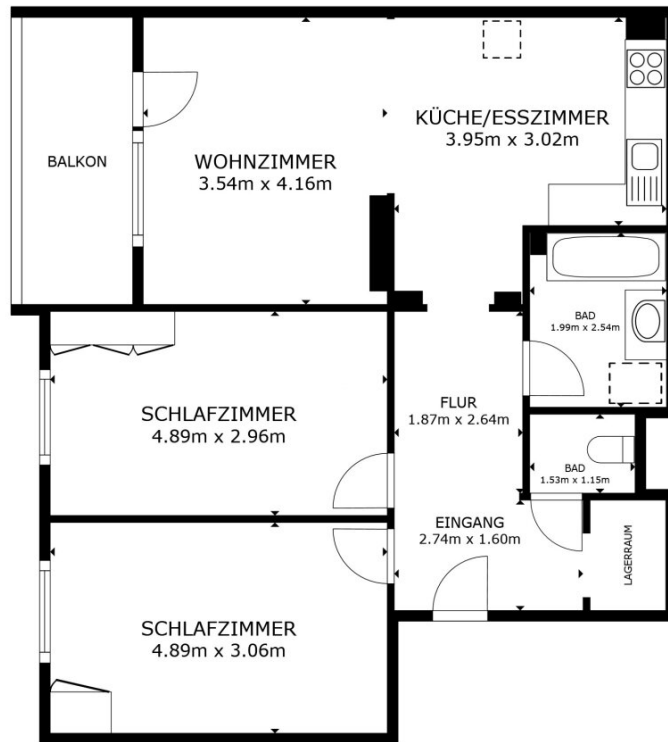












STOCKWERK

BRUTTOINNENRAUM
STOCKWERK 79.3 m²
AUSGELASSENE FLÄCHE : BALKON 6.7 m²
INSGESAMT : 79.3 m²
ANGABEN OHNE GEWÄHR



Objektbeschreibung

Diese großzügige **2,5-Zimmer-Mietwohnung mit ca. 79,3 m² Wohnfläche** zeichnet sich aus durch ihren durchdachten Grundriss, lichtdurchflutete Räume und eine gepflegte Ausstattung. Über das **Stiegenhaus oder bequem mit dem Personenlift** gelangen Sie direkt vor die Wohnungstür.

Der einladende **Vorraum mit praktischem Abstellraum** öffnet sich in den großzügigen Wohn-/Essbereich mit integrierter **Einbauküche**. Bodentiefe Fenster sorgen für viel Tageslicht und führen auf den **westseitigen Balkon**, der den Wohnraum nach außen erweitert – ideal für Feierabend, Sundowner oder kleines Urban Gardening.

Ein **großzügiges Schlafzimmer** sowie ein weiteres Zimmer (z.B. **Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer**) machen die Wohnung gleichermaßen attraktiv für Singles mit Platzbedarf, Paare oder eine kleine Familie. Die Bodenbeläge aus **Laminat, Fertigparkett und Fliesen** unterstreichen den gepflegten Gesamteindruck.

Das **Tageslichtbad** ist mit **Badewanne, Waschmaschinenanschluss** und ausreichend Platz für einen Trockner ausgestattet; das **separate WC** mit Handwaschbecken ergänzt den Komfort. Moderne **Kunststofffenster mit Isolierverglasung**, außenliegendem Sonnenschutz und Rollläden sorgen für ein angenehmes Raumklima.

Beheizt wird die Wohnung über eine **Fernwärme-Zentralheizung** – effizient, komfortabel und planbar bei den Heizkosten.

Zur Wohnung gehören außerdem:

- **Tiefgaragenstellplatz (im Mietzins inkludiert)** mit direktem Liftzugang
- **Kellerabteil mit Stromanschluss** – ideal für Fahrräder, Sportequipment oder Saisonales
- Allgemeine **Fahrradabstellmöglichkeiten**

Miete / Kostenstruktur für das Inserat:

- **Hauptmietzins: 1.030,90 € inkl. Tiefgaragenstellplatz**
- **Zzgl. Betriebskosten-Akonto: 168,64 €**
- **Zzgl. Heizkosten-Akonto: 35,11 €**

- **Zzgl. Warmwasser-Akonto: 44,25 €**
- **Zzgl. sonstige Betriebskosten: 56,61 €**
- **Zzgl. Strom und Haushaltsversicherung nach individuellem Verbrauch**

Diese **Mietwohnung in Villach** vereint **komfortables Wohnen, Balkon, Tiefgarage, Lift und Fernwärme-Heizung** und ist damit ein attraktives Angebot für alle, die eine gepflegte **2,5-Zimmer-Wohnung zur Miete in Villach** suchen.

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 <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <4.500m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap