

*****Stilvolle sanierte Altbauwohnung mit über 3 m
Raumhöhe*****



FULL HOUSE
IMMOBILIEN

Objektnummer: 1697/1602

Eine Immobilie von Full House Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9500 Villach
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	62,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 118,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,65
Gesamtmiete	762,93 €
Kaltmiete (netto)	577,00 €
Kaltmiete	692,93 €
Betriebskosten:	115,93 €
Heizkosten:	70,00 €
Infos zu Preis:	

Sämtliche Mietpreise sind Nettoangaben; keine Umsatzsteuer (Kleinunternehmerregelung)

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner





Immobilien verkaufen mit System statt Hoffnung
Noch nicht am Markt – aber schon in guten Händen

Jetzt Ihre Immobilie Verkaufen

+43 676 4217090



FULL HOUSE
IMMOBILIEN











Hauptplatz

Westseite

Top 3 ca. 62m²

Schlafzimmer
ca. 31,08m²

Wohnküche

Wohnküche +
Bad
ca. 29,12m²

Küche

DU
WA

WC

Top 3

Hauptplatz

45
=

5,95

46
=

5,58

12
=

1,30

Ost

Hinweis: Dieser Grundriss basiert auf historischen Planunterlagen. Für die Richtigkeit von Flächen, Maßangaben oder Darstellungen wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich sind die tatsächlichen Gegebenheiten bei der Besichtigung.

Die Planzeichnung dient ausschließlich der unverbindlichen Orientierung. Aufgrund des Alters der Unterlagen können Abweichungen zur tatsächlichen Wohnnutzfläche bestehen. Eigentümer und Verwalter übernehmen keine Gewähr oder Haftung für Vollständigkeit oder Genauigkeit.

Objektbeschreibung

Diese hochwertig sanierte Altbauwohnung vereint klassischen Charme mit modernem Wohnkomfort und präsentiert sich in einem **erstbezugsähnlichen Zustand**. Mit ihren **über 3 Meter hohen Decken, großzügigen Fensterflächen** und einer klaren, **offenen Raumstruktur** wirkt die Wohnung besonders **lichtdurchflutet** und einladend. Die umfassende Renovierung wurde mit viel Sorgfalt und hochwertigen Materialien umgesetzt, sodass ein außergewöhnlich stimmiges Wohnambiente entstanden ist.

Bereits im Eingangsbereich vermittelt die Wohnung ein angenehmes Raumgefühl. Die großzügige **Wohnküche** mit rund um 30 m² bildet das Herzstück der Einheit und verbindet Kochen, Wohnen und Essen harmonisch miteinander. Die neue Küche ist modern ausgestattet – inklusive **Geschirrspüler** – und fügt sich ästhetisch perfekt in den Raum ein. Das angrenzende **Badezimmer** wurde vollständig erneuert, mit stilvollen Fliesen ausgestattet und verfügt über eine angenehme **Fußbodenheizung**.

Das **Schlafzimmer mit ca. 31 m²** beeindruckt durch seine Großzügigkeit und den wunderbaren Lichteinfall. Die hohen Decken, die neuen **Parketböden** und die sanfte Farbgebung schaffen eine ruhige, elegante Wohnatmosphäre.

Im Zuge der Kernsanierung wurden **sämtliche Leitungen, Türen sowie Boden- und Wandbeläge vollständig erneuert**, wodurch die Wohnung technisch wie optisch einem Erstbezug entspricht. *Traditionelle Altbaulemente treffen hier auf moderne Ausstattung* – eine ideale Kombination für alle, die stilvollen Wohnraum mit historischem Charakter schätzen.

Diese Wohnung überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, **hellem Ambiente** und hochwertiger Umsetzung – ein besonderes Zuhause im Herzen von Villach, bereit für den Einzug nach umfassender Sanierung.

Hinweis: Dieser Grundriss basiert auf historischen Planunterlagen. Für die Richtigkeit von Flächen, Maßangaben oder Darstellungen wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich sind die tatsächlichen Gegebenheiten bei der Besichtigung.

Die Planzeichnung dient ausschließlich der unverbindlichen Orientierung. Aufgrund des Alters der Unterlagen können Abweichungen zur tatsächlichen Wohnnutzfläche bestehen. Eigentümerin und Vermittler übernehmen keine Gewähr oder Haftung für Vollständigkeit oder Genauigkeit.

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://full-house.service.immo/registrieren/de) - <https://full-house.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.

Immobilien verkaufen mit **System statt Hoffnung**

Noch nicht am Markt – aber schon in guten Händen

?Möchten Sie eine Immobilie verkaufen? - Kontaktieren Sie uns! ?

+43 676 4217090

Ihr Team der **Full House Immobilien**

"Gemeinsam den Weg auf den Immobilienmarkt gehen"

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap