

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



Balkon bei Nacht Ausstattungsbeispiel

**Objektnummer: 656**

**Eine Immobilie von Immotrust**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9500 Villach
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	79,30 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	79,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	8,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.154,61 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	850,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.075,25 €
<b>Betriebskosten:</b>	168,64 €
<b>Heizkosten:</b>	79,36 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	56,61 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

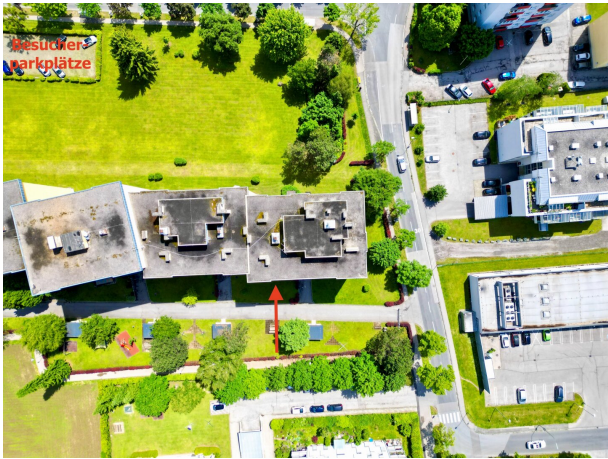
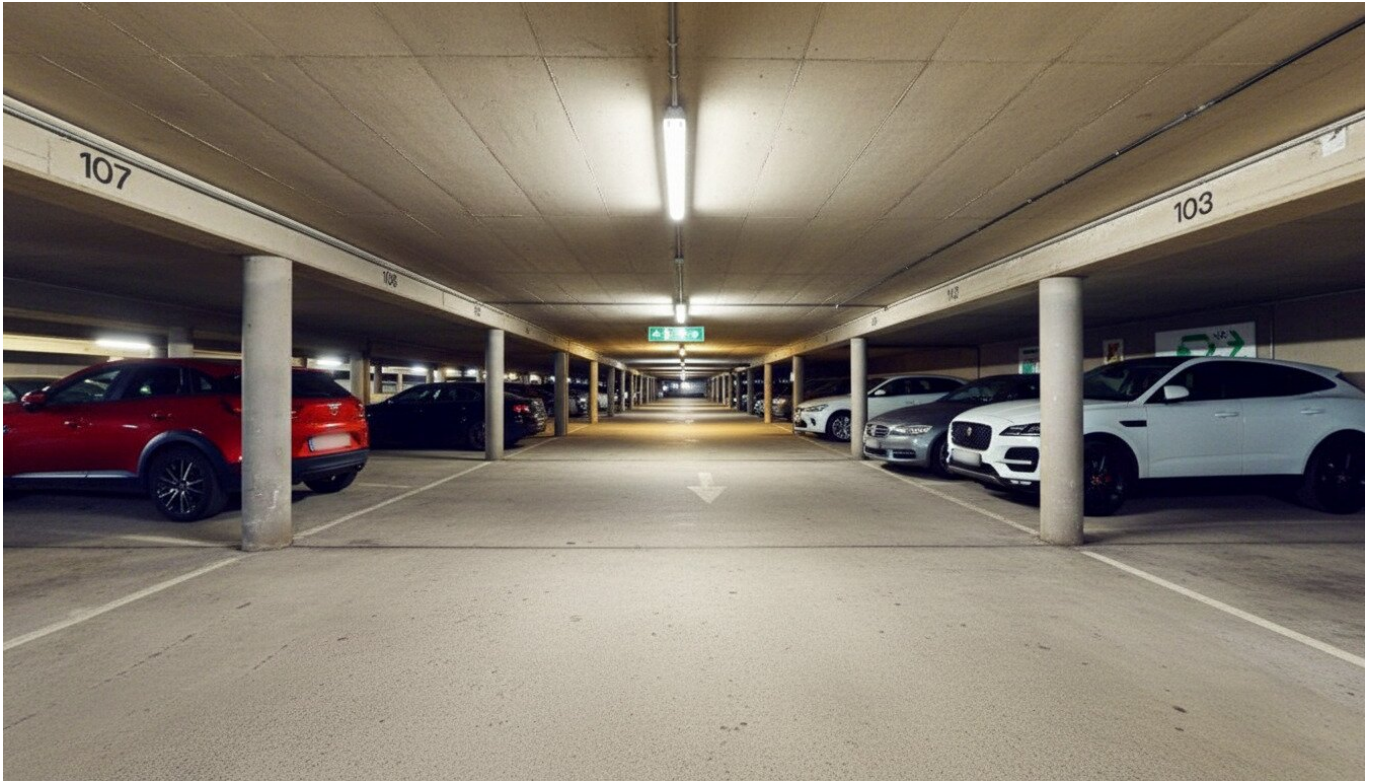


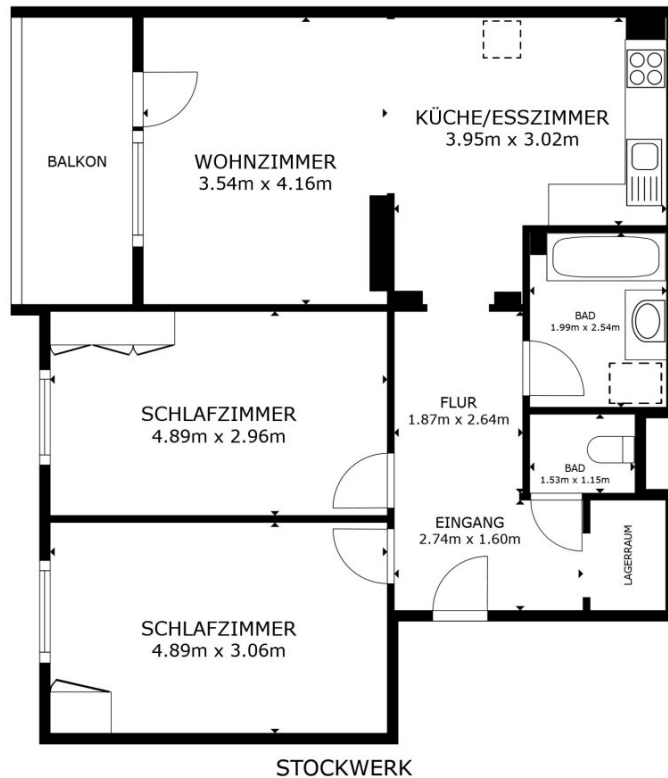












STOCKWERK

BRUTTOINNENRAUM  
STOCKWERK 79.3 m<sup>2</sup>  
AUSGELASSENE FLÄCHE : BALKON 6.7 m<sup>2</sup>  
INSGESAMT : 79.3 m<sup>2</sup>  
ANGABEN OHNE GEWÄHR



## Objektbeschreibung

Helle 2,5-Zimmer-Mietwohnung in Villach mit Westbalkon, Lift, Fernwärme & optionaler Tiefgarage – ideal für Paare, Homeoffice & qualitätsbewusste Singles

Diese großzügige **2,5-Zimmer-Mietwohnung in Villach** bietet auf ca. **79,3 m<sup>2</sup>**

**Wohnfläche** ein sehr stimmiges Profil für alle, die **komfortables Stadtwohnen** mit Balkon, Lift und klarer Raumlogik suchen. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus der 1980er-Jahre, das regelmäßig instandgehalten wird und einen entsprechend ordentlichen Gesamteindruck vermittelt. Der Zugang erfolgt bequem über das Stiegenhaus oder **komfortabel mit dem Personenlift** direkt bis vor die Wohnungstür.

Mit einem **Hauptmietzins von 950,– €** positioniert sich das Objekt im **attraktiven Segment hochwertiger 2,5-Zimmer-Mietwohnungen im Villacher Stadtgebiet** – insbesondere für Paare mit Homeoffice-Bedarf, qualitätsbewusste Singles oder maximal drei Personen, die Wert auf Raumqualität und Infrastruktur legen.

### Raumkonzept & Wohngefühl

Der **einladende Vorraum** mit praktischem Abstellraum fungiert als funktionale Ankommenszone und hält den Wohnbereich frei von Jacken, Schuhen und Alltagslogistik. Von hier öffnen sich die weiteren Bereiche der Wohnung.

Herzstück ist der **großzügige Wohn-/Essbereich mit integrierter Einbauküche**. **Bodentiefe Fenster** sorgen für ein lichtes, offenes Wohngefühl und führen direkt auf den **westseitigen Balkon** – ideal für Feierabend in der Abendsonne, einen Sundowner oder ein kleines Urban-Gardening-Setup. Für viele Suchende ist genau diese Kombination aus **Mietwohnung in Villach mit Balkon und Abendsonne** ein entscheidendes Kriterium.

### Flexibles Zimmerprofil – ideal für Paare & Homeoffice

Neben dem großzügigen Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich flexibel als **Homeoffice, Gästezimmer oder Kinderzimmer** nutzen lässt. Damit adressiert die Wohnung exakt die Nachfrage von **Paaren mit Arbeitsplatz zu Hause**, berufstätigen Singles mit Platzbedarf oder kleinen Haushalten, die bewusst mehr Wohnraum pro Person einplanen.

Die Bodenbeläge aus **Laminat, Fertigparkett und Fliesen** unterstreichen den gepflegten Gesamteindruck und sind zugleich pflegeleicht – ein Pluspunkt für Nutzer, die Wert auf praktikables, aber hochwertiges Wohnen legen.

### Bad, Komfort & Technik

Das **Tageslichtbad** ist mit **Badewanne, Waschmaschinenanschluss** und ausreichend

Stellfläche für einen Trockner ausgestattet – ideal für alle, die eine **funktionale Mietwohnung mit Badewanne in Villach** suchen. Ein **separates WC mit Handwaschbecken** erhöht die Alltagstauglichkeit deutlich, insbesondere bei zwei Personen im Haushalt oder Homeoffice-Nutzung.

**Kunststofffenster mit Isolierverglasung**, außenliegender Sonnenschutz und Rollläden sorgen für ein angenehmes Raumklima über das ganze Jahr. Beheizt wird die Wohnung über eine **Fernwärme-Zentralheizung** – effizient, komfortabel und gut kalkulierbar in der Kostenstruktur. Wer **eine Mietwohnung mit Fernwärme in Villach** bevorzugt, findet hier ein passendes Setup.

### **Ausstattung & Zusatznutzen**

- **Westbalkon** – Erweiterung des Wohnraums nach außen, mit Abendsonne
- **Personenlift / barrierearmer Zugang** bis vor die Wohnungstür
- **Einbauküche** im Wohn-/Essbereich integriert
- **Tiefgaragenstellplatz optional um 100,– € / Monat**
  - auf Wunsch kann ein TG-Platz zusätzlich angemietet werden; ideal für alle, die **Wohnen mit Tiefgarage in Villach** suchen oder ein Zweitfahrzeug bzw. Dienstwagen sicher parken möchten
- **Kellerabteil mit Stromanschluss** – perfekt für Fahrräder, Sportequipment oder saisonale Gegenstände
- **Allgemeine Fahrradabstellmöglichkeiten** im Haus

### **Kosten – klar strukturiert & transparent kommuniziert**

Die Kostenstruktur ist bewusst übersichtlich und suchfiltertauglich aufgebaut:

- **Hauptmietzins (ohne TG-Stellplatz):** 950,– €
- **Betriebskosten-Akonto:** 168,64 €
- **Heizkosten-Akonto:** 35,11 €
- **Warmwasser-Akonto:** 44,25 €
- **Sonstige Betriebskosten:** 56,61 €



Somit ergibt sich eine **monatliche Gesamtbelastung ohne Tiefgaragenstellplatz von 1.254,61 €** (exkl. Strom und Haushaltsversicherung).

Bei Anmietung eines **Tiefgaragenstellplatzes um 100,- € pro Monat** erhöht sich die Gesamtbelastung auf **1.354,61 €**. Die Kautions beträgt **3 Bruttomonatsmieten** (bei Anmietung des TG-Platzes entsprechend auf Basis der erhöhten Bruttomiete).

### **Lage & Mikroinfrastruktur**

Die Wohnung liegt in einer **gefragten, stadtnahen Wohnlage in Villach**. Kurze Wege zu Nahversorgung, Banken, medizinischer Versorgung, Schulen und öffentlichem Verkehr sorgen für hohe Alltagstauglichkeit. Die gute Anbindung an das Stadtzentrum und wichtige Verkehrsachsen macht das Objekt auch für Pendler und Mitarbeiter größerer Arbeitgeber in und um Villach interessant.

Wer eine **Mietwohnung in Villach** sucht, die **Wohnkomfort, Balkon, Lift, Fernwärme und optional Tiefgarage** miteinander verbindet, findet hier eine sehr ausgewogene Lösung – sowohl im Hinblick auf die Nutzbarkeit als auch auf das Preis-Leistungs-Verhältnis.

Diese **helle 2,5-Zimmer-Mietwohnung in Villach** adressiert gezielt die Bedürfnisse von **Paaren mit Homeoffice-Anspruch, qualitätsorientierten Singles und kleinen Haushalten**, die mehr Nutzwert als nur „Standard-Grundversorgung“ erwarten: Westbalkon mit Abendsonne, Lift, Fernwärme, optionaler Tiefgaragenstellplatz und ein klar strukturierter Grundriss sorgen für ein alltagstaugliches, wertstabiles Wohnsetting.

*Maklerhinweis: Wir sind gemäß Erstauftraggeberprinzip einseitig nur für den Vermieter tätig. Die Provision trägt der Abgeber.*

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