

**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

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	1.154,61 €
Kaltmiete (netto)	850,00 €
Kaltmiete	1.075,25 €
Betriebskosten:	168,64 €
Heizkosten:	79,36 €
Sonstige Kosten:	56,61 €
Provisionsangabe:	

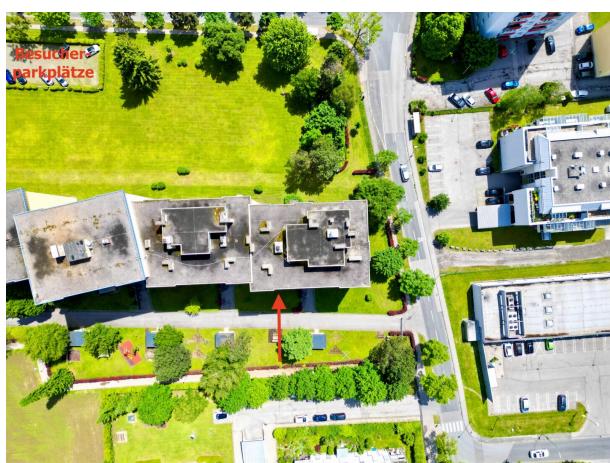
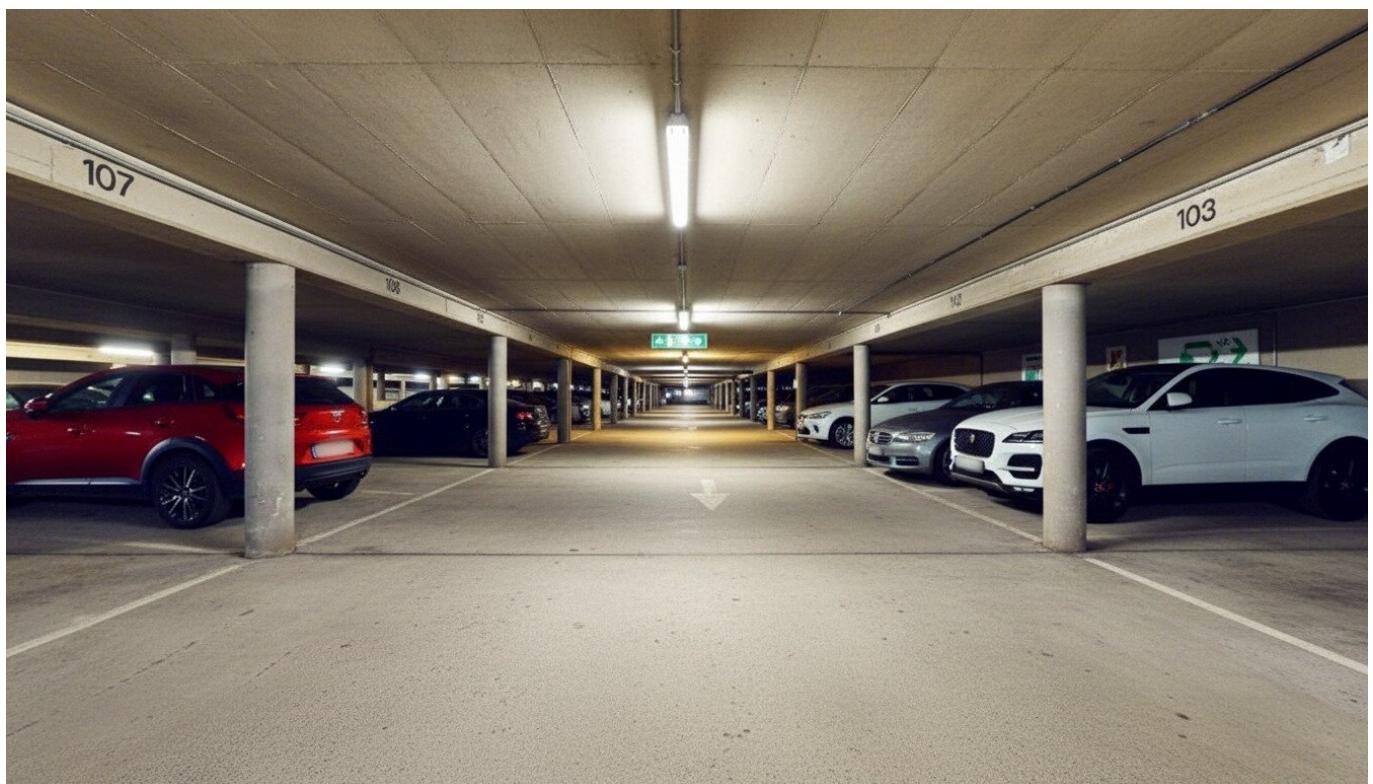
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

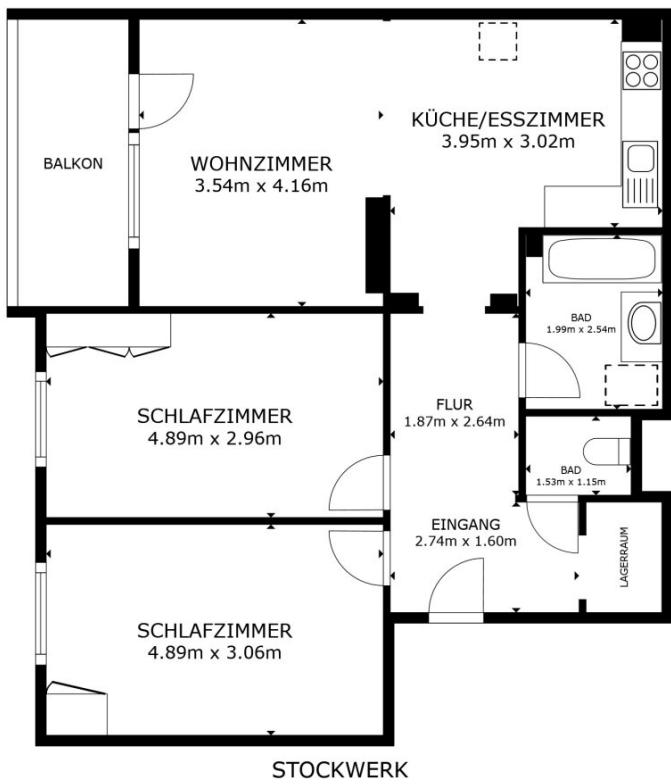
Ihr Ansprechpartner











BRUTOINNENRAUM
STOCKWERK 79.3 m²
AUSGELESENNE FLÄCHE : BALKON 6.7 m²
INSGESAMT : 79.3 m²
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 m²** **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 instand gehalten 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 / barriearmer 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, Sporequipment 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 Tiefgarag**emiteinander 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, wertstables 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 Doppelmaßlers – 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