

## **Helle 4-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit offenem Wohnbereich**



**FULL HOUSE  
IMMOBILIEN**

**Objektnummer: 1697/1621**

**Eine Immobilie von Full House Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9500 Villach
<b>Baujahr:</b>	1956
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	89,49 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,44 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 119,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,32
<b>Gesamtmiete</b>	1.170,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	830,00 €
<b>Kaltmiete</b>	984,28 €
<b>Betriebskosten:</b>	154,28 €
<b>Heizkosten:</b>	72,74 €
<b>USt.:</b>	112,98 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Richard Lanzer**

Full House Immobilien



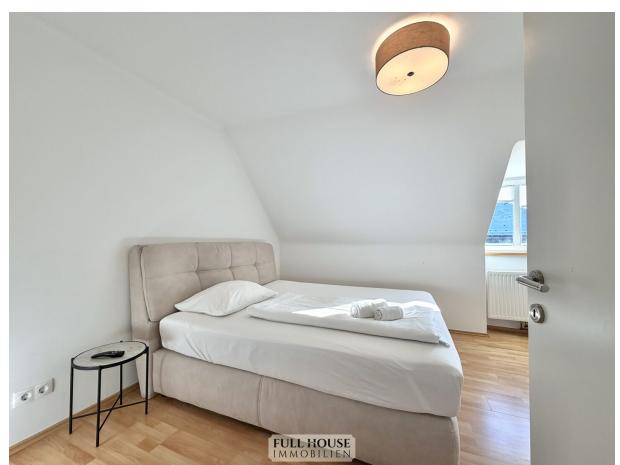
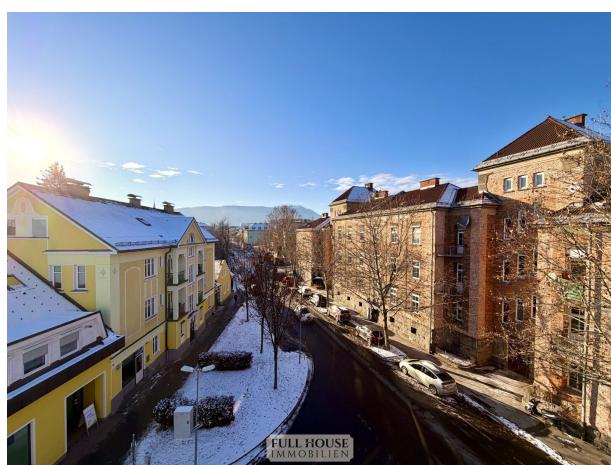
**Immobilien verkaufen** mit System statt Hoffnung  
Noch nicht am Markt – aber schon in guten Händen

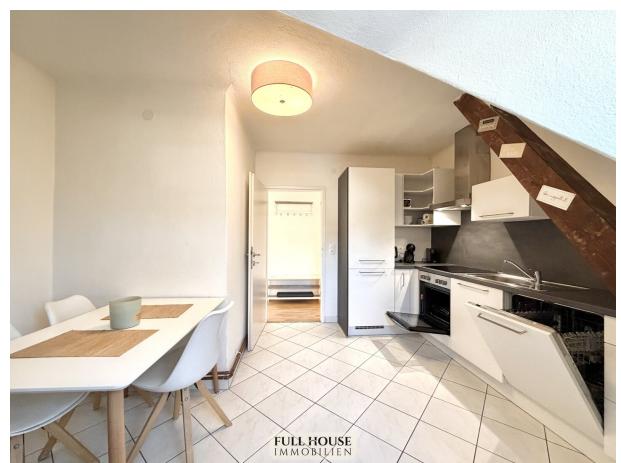
**Jetzt Ihre Immobilie Verkaufen**

+43 676 4217090













FULL HOUSE  
IMMOBILIEN

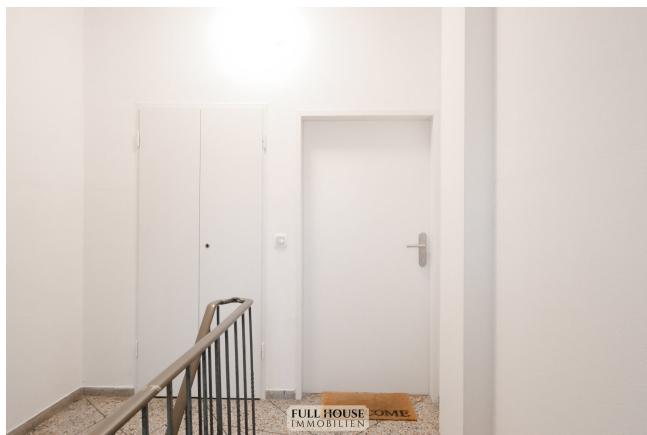
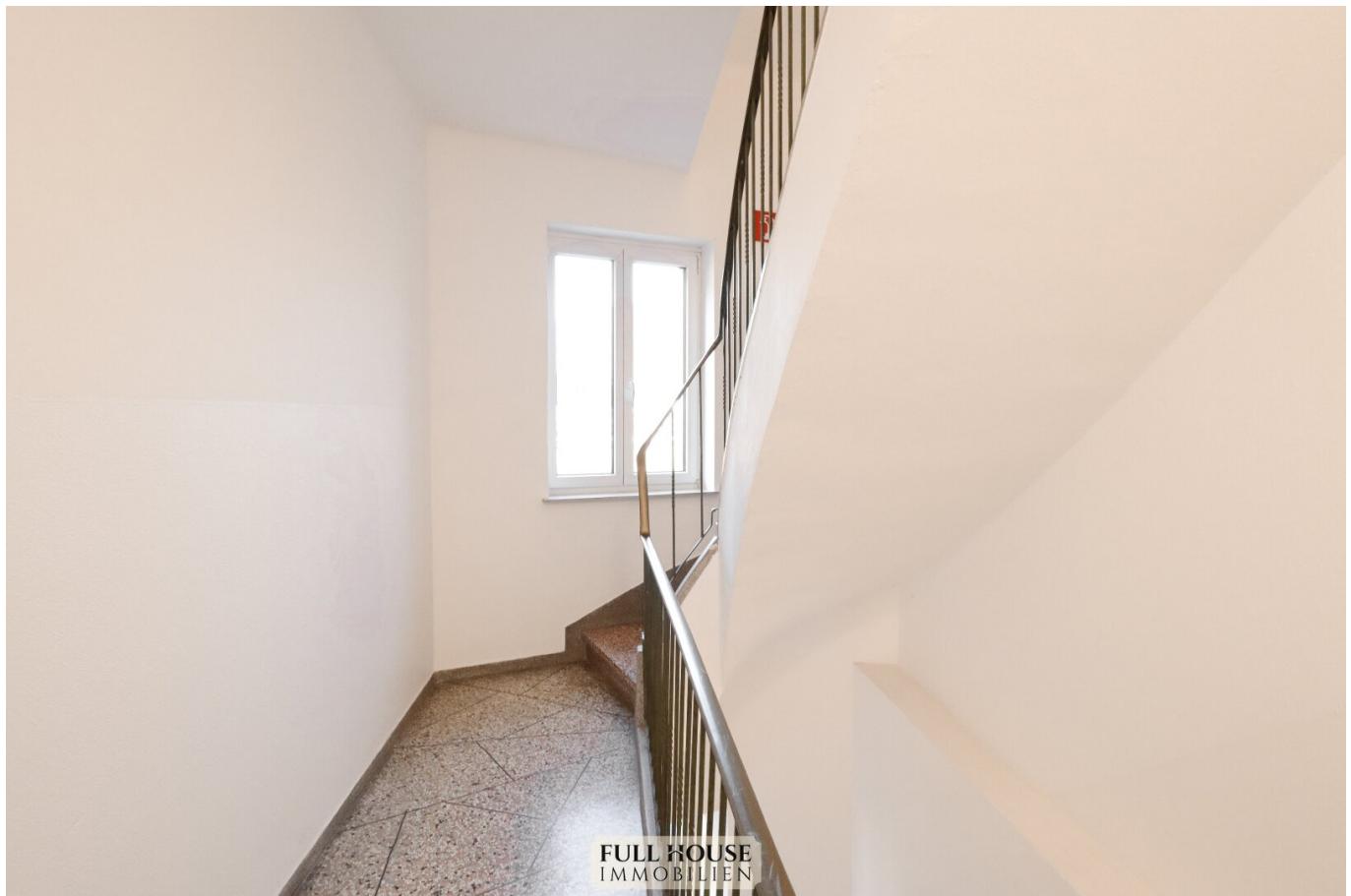


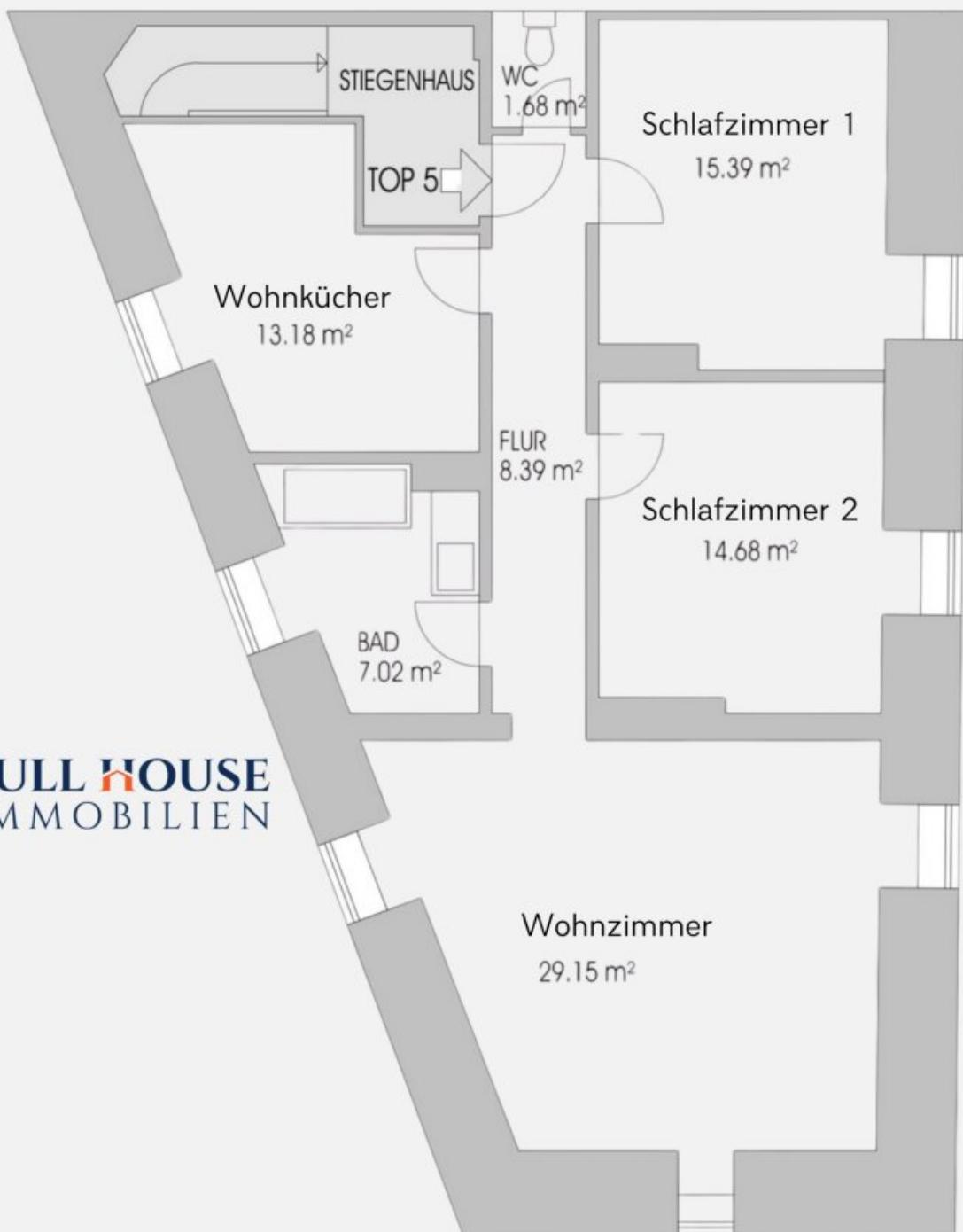
FULL HOUSE  
IMMOBILIEN



FULL HOUSE  
IMMOBILIEN







**FULL HOUSE**  
IMMOBILIEN

DACHGESCHOSS

**FULL HOUSE**  
IMMOBILIEN TOP 5 89,49 m<sup>2</sup>

# Objektbeschreibung

Das Wohnhaus wurde in den Jahren 2021/2022 umfassend und vollständig renoviert und präsentiert sich heute als modernisiertes, zeitgemäßes Mehrparteienhaus mit insgesamt **fünf Wohneinheiten**. Jede Wohnung wurde im Zuge der Sanierung neu strukturiert, hochwertig adaptiert und mit modernen Materialien ausgestattet, sodass ein attraktives und nachhaltiges Wohnensemble entstanden ist.

Das Gebäude erstreckt sich über Erdgeschoss, zwei Obergeschosse sowie ein neu ausgebautes Dachgeschoss, wodurch eine vielseitige Mischung aus kompakten und großzügigen Wohneinheiten entsteht.

Durch die gelungene Kombination aus **Bestandscharakter und moderner Umsetzung** verleiht dem Haus ein hochwertiges Gesamtbild und unterstreicht den Anspruch an **zeitgemäßen Wohnkomfort**.

Die Wohnung befindet sich im **Dachgeschoss** des Hauses und verfügt über **ca. 89,49 m<sup>2</sup>** Wohnfläche. Der Grundriss bietet **zwei Schlafzimmer**, einen offenen **Wohn-Ess-Kochbereich** und **ein Wohnzimmer** sowie ein **separates Bad und WC** – ideal strukturiert auf einer Ebene.

Der **Flur mit ca. 8,39 m<sup>2</sup>** bildet den zentralen Zugang zu allen Räumen. Rechterhand befinden sich zwei Schlafzimmer: ein Raum mit **ca. 14,68 m<sup>2</sup>** und ein weiterer mit **ca. 15,39 m<sup>2</sup>**, beide hell und gut aufgeteilt. Linkerhand schließt ein offenes Wohn-Ess-Kochbereich mit **ca. 13,18 m<sup>2</sup>**.

Das großzügige **Wohnzimmer mit ca. 29,15 m<sup>2</sup>** bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Die offene Gestaltung schafft ein angenehmes Raumgefühl und bietet vielfältige Möglichkeiten für Wohnen, Arbeiten und Essen in einem harmonischen Bereich.

Das **Bad mit ca. 7,02 m<sup>2</sup>** sowie das **separate WC mit ca. 1,68 m<sup>2</sup>** ergänzen den Grundriss und sorgen für eine funktionale und alltagsfreundliche Raumaufteilung.

Die Wohnung überzeugt durch ihre klare Aufteilung, den offenen Wohnbereich und die angenehme Helligkeit, die für Dachgeschosswohnungen typisch ist. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer und ein großzügiger Lebensmittelpunkt machen diese Einheit vielseitig nutzbar und komfortabel.

**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 <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

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

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap