

**ERSTBEZUG - TOP ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung in  
Villach / Stadtteil St. Martin**



**Objektnummer: 892**

**Eine Immobilie von Die Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9500 Villach
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	74,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	1.621,89 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.187,20 €
<b>Kaltmiete</b>	1.375,54 €
<b>Betriebskosten:</b>	170,45 €
<b>Heizkosten:</b>	89,17 €
<b>USt.:</b>	157,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

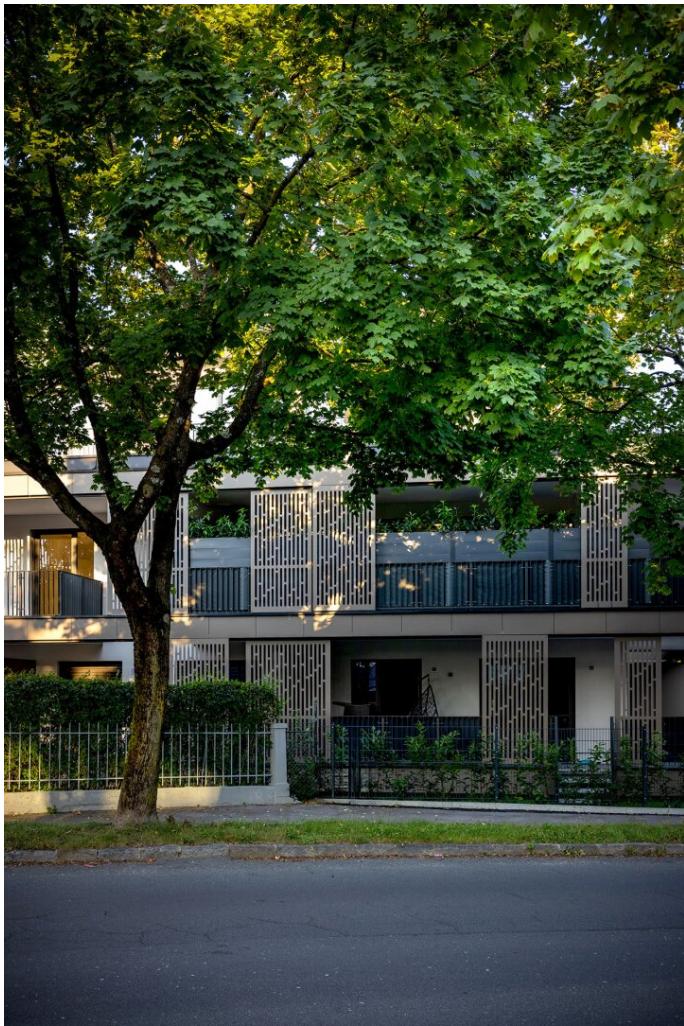
### **Edgar Andes**

Die Makler GmbH  
Nonntaler Hauptstraße 89  
5020 Salzburg

T +43 662 82 13 45  
H +436645120630

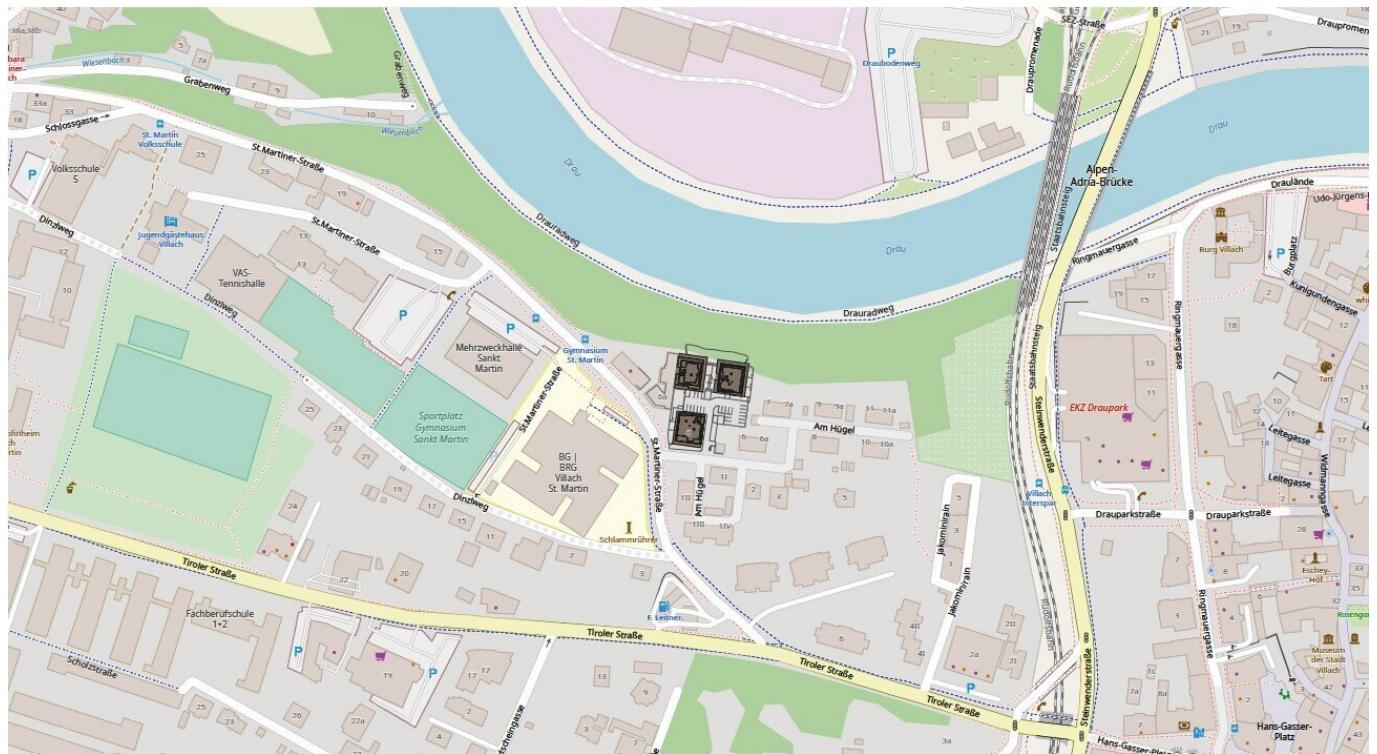
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











# Objektbeschreibung

## Ein exklusives Stadtrefugium mit viel Gespür für die Ansprüche an ein modernes und komfortables Wohnen in Villach

In absoluter Ruhelage mit kurzen Wegen ins Stadtzentrum, überzeugt die beschauliche Wohnanlage im Villacher Stadtteil "St. Martin" mit smarter Architektur, ausgereiften Raumkonzepten und hochwertiger Basisausstattung.

Eine Stadtoase zum Wohlfühlen!

"QI" bietet Ihnen Wohnraum auf hohem Niveau. Dem Zeitgeist entsprechend ist die Wohnung mit viel Platz für Wohnen, Kochen und Essen konzipiert. Ein großzügiger Balkon erweitert das unvergleichliche Lebensgefühl und Genießen im Freien.

Die gesamte Anlage ist barrierefrei erschlossen, verfügt über ausreichend PKW-Abstellflächen (ein Großteil in der Tiefgarage) sowie je ein der Wohnung zugeordnetes Lagerabteil (Keller) mit Stromanschluss.

Der gegenständlichen **3-Zimmer-Wohnung A.06** liegt im 1. Obergeschoss.

Zur Wohnung kann 1 Tiefgaragenplatz zum Preis von monatlich € 100,00 (netto) und/oder 1 PKW-Abstellplatz im Freien zum Preis von monatlich € 75,00 (netto) angemietet werden.

Die monatlichen Betriebskosten für die Wohnung (inkl. 1 PKW-Abstellplatz im Freien sowie 1 Tiefgaragenplatz) belaufen sich laut Hausverwaltung aktuell auf monatlich € 315,97 brutto.

Unsere Tätigkeit ist kosten- und spesenfrei. Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber (Vermieter) die Provision. Der guten Ordnung halber verweisen wir auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zum Eigentümer. Siehe Nebenkostenübersicht.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmauers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap