

**Wohnen oder Arbeiten in Bestlage - beides ist möglich!**



**Objektnummer: 8521/127**

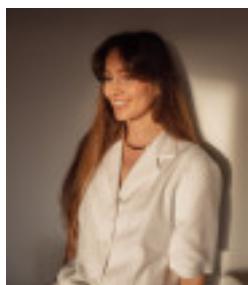
**Eine Immobilie von Lumen Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9500 Villach
<b>Nutzfläche:</b>	38,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	611,12 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	450,00 €
<b>Kaltmiete</b>	543,64 €
<b>Betriebskosten:</b>	93,64 €
<b>Heizkosten:</b>	67,48 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### **Katrin Lauritsch**

Lumen Immobilien  
Flußgasse 9  
9500 Villach

T 0650 5344349  
H 0650 5344349

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

ermin zur





# Objektbeschreibung

## Willkommen in Ihren gemütlichen vier Wänden!

Die gepflegte Einheit befindet sich im Erdgeschoss eines kleinen Mehrfamilienhauses und überzeugt durch einen eigenen, separaten Eingang, der sowohl im privaten als auch im beruflichen Kontext ein hohes Maß an Privatsphäre und Komfort bietet.

Beim Betreten gelangt man in einen Flur, von dem aus ein separates WC sowie eine praktische Abstellkammer erreichbar sind. Der anschließende Bereich eignet sich ideal als Empfangs- oder Wartezone, kann jedoch ebenso gut als Vorraum bzw. Ess- oder Wohnbereich genutzt werden.

Von hier aus erschließen sich zwei weitere Bereiche: Auf der einen Seite befindet sich das moderne, vollständig neu gestaltete Badezimmer mit Tageslicht, ausgestattet mit großem (Milchglas-) Fenster und großzügiger Walk-in-Dusche. Auf der anderen Seite liegt der größte Raum der Einheit mit rund 18 m<sup>2</sup>, der sich hervorragend als Praxis- oder Ordinationsraum anbietet, aber ebenso gut als Wohn- oder Schlafzimmer genutzt werden kann.

Ein weiterer Pluspunkt ist der direkt vor der Einheit gelegene private Parkplatz. Darüber hinaus stehen in unmittelbarer Umgebung ausreichend zusätzliche Parkmöglichkeiten zur Verfügung, was sowohl für Bewohner als auch für Kunden oder Klienten eine komfortable Erreichbarkeit gewährleistet.

Habe ich Sie neugierig gemacht?

Dann freue ich mich auf Ihre Anfrage oder Ihren Anruf unter der Nummer **+43 650 5344349**, Katrin Lauritsch, **LUMEN** Immobilien

**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://lumen-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://lumen-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie

Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap