

## Hochwertig sanierte Wohnung am Hauptplatz



**Objektnummer: 1697/1632**

**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>                      | 1900                              |
| <b>Zustand:</b>                      | Voll_saniert                      |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 53,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                 |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                 |
| <b>WC:</b>                           | 1                                 |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 118,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | E 2,65                            |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 735,00 €                          |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 525,00 €                          |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 635,00 €                          |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 110,00 €                          |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 100,00 €                          |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |                                   |

Sämtliche Mietpreise sind Nettoangaben; keine Umsatzsteuer (Kleinunternehmerregelung)

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner





**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



FULL HOUSE  
IMMOBILIEN



FULL HOUSE  
IMMOBILIEN

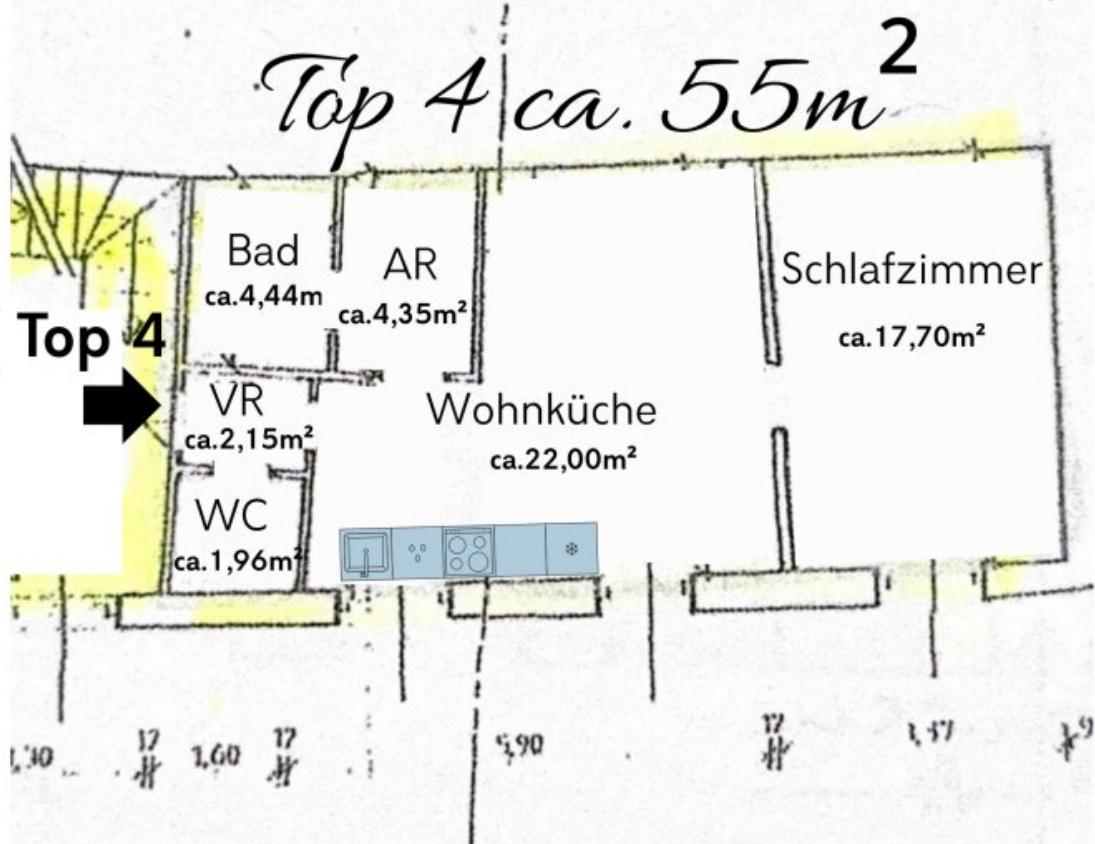


West

FULL HOUSE  
IMMOBILIEN

## 1. OG ERFGESCHOSS

Hauptplatz



Ost

Hinweis: Dieser Grundriss basiert auf historischen Planunterlagen. Für die Richtigkeit von Flächen, Maßangaben oder Darstellungen wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich sind die tatsächlichen Gegebenheiten bei der Besichtigung.

Die Planzeichnung dient ausschließlich der unverbliebenen Orientierung und aufgrund des Alters der Unterlagen können Abweichungen zur tatsächlichen Wohnnutzfläche bestehen. Eigentümer und Vermieter übernehmen keine Gewähr oder Haftung für Vollständigkeit oder Genauigkeit.

FULL HOUSE  
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

Diese umfassend modernisierte Wohnung überzeugt durch eine klare Raumaufteilung, großzügige Proportionen und eine helle, freundliche Wohnatmosphäre in zentraler Lage von Villach. Große Fensterflächen, überdurchschnittliche Raumhöhen und eine durchdachte Struktur verleihen der Wohnung ein offenes und zugleich repräsentatives Wohngefühl. Die Sanierung wurde mit hochwertigen Materialien umgesetzt, sodass sich die Einheit optisch wie technisch in einem **erstbezugssähnlichen Zustand** präsentiert.

Man betritt die Wohnung über einen einladenden **Vorraum**, von dem aus sämtliche Räume **zentral begehbar** sind. Rechterhand befindet sich das **separate WC** (ca. 1,96 m<sup>2</sup>), das – ebenso wie das **Badezimmer** – vollständig erneuert wurde und über eine angenehme **Fußbodenheizung** verfügt. Geradeaus öffnet sich die **großzügige Wohnküche** mit ca. 22 m<sup>2</sup>, ausgestattet mit großen Fensterflächen und einer modernen **Einbauküche** inklusive **Geschirrspüler**. Der Raum bietet ausreichend Platz für Kochen, Essen und Wohnen und bildet den Mittelpunkt der Wohnung.

Links der Wohnküche liegt ein praktischer **Abstell- bzw. Garderobenraum** (ca. 4,35 m<sup>2</sup>), der zusätzlichen Stauraum schafft und die funktionale Raumaufteilung sinnvoll ergänzt. Dahinter befindet sich das modern ausgestattete **Badezimmer** (ca. 4,44 m<sup>2</sup>) mit Dusche, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss. Hochwertige Fliesen, moderne Armaturen und die **Fußbodenheizung** sorgen für ein stimmiges und komfortables Gesamtbild.

Das **Schlafzimmer** mit ca. 17,7 m<sup>2</sup> überzeugt durch seine angenehme Raumgröße, den guten Lichteinfall und eine ruhige Atmosphäre. Die klare Geometrie und die hochwertigen Bodenbeläge schaffen einen Rückzugsort mit hoher Wohnqualität.

Im Zuge der **Sanierung** wurden **sämtliche Leitungen, Türen sowie alle Wand- und Bodenbeläge erneuert**, wodurch die Wohnung heutigen technischen und optischen Anforderungen in vollem Umfang entspricht.

## Zur Heizsituation:

Aktuell erfolgt die Beheizung über Infrarolemente. Parallel dazu wird derzeit eine neue Heizungsanlage installiert. Das monatliche **Heizkostenakonto in Höhe von € 100,– stellt einen circa-Wert dar** und wird nach Fertigstellung und Inbetriebnahme der neuen Heizung entsprechend angepasst.

Insgesamt entsteht hier ein **helles, modernes und hochwertig ausgestattetes Zuhause**, das durch seine zentrale Lage, die gelungene Sanierung und die klare Raumstruktur überzeugt.

*Hinweis: Dieser Grundriss basiert auf historischen Planunterlagen. Für die Richtigkeit von Flächen, Maßangaben oder Darstellungen wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich sind die tatsächlichen Gegebenheiten bei der Besichtigung.*

*Die Planzeichnung dient ausschließlich der unverbindlichen Orientierung. Aufgrund des Alters der Unterlagen können Abweichungen zur tatsächlichen Wohnnutzfläche bestehen. Eigentümerin und Vermittler übernehmen keine Gewähr oder Haftung für Vollständigkeit oder Genauigkeit.*

**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 Doppelmaßlers – 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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap