

## Altbaucharme mit 3 Zimmern - im Herzen von Villach



**Objektnummer: 7335/308**

**Eine Immobilie von MGN Investment Group GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9500 Villach
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	85,90 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	1.247,55 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	858,50 €
<b>Kaltmiete</b>	964,51 €
<b>Betriebskosten:</b>	106,01 €
<b>Heizkosten:</b>	155,49 €
<b>USt.:</b>	127,55 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Christof Udier

MGN Investment Group GmbH  
Ringmauergasse 3  
9500 Villach

T +43 676 84 88 06 255  
H +43 676 84 88 06 255

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









**WOHNUNG I**  
85,85 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der charmanten Stadt Villach, Kärnten! Diese einladende Wohnung in der 2. Etage überzeugt nicht nur durch ihre gepflegte Ausstattung, sondern auch durch ihre hervorragende Lage und Verkehrsanbindung.

Mit einer großzügigen Fläche von 85,9 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung ausreichend Platz für individuelles Wohnen und Entspannen. Die drei hellen und freundlichen Zimmer laden zum Gestalten und Wohlfühlen ein. Ob als Familienwohnung, für Paare oder als Investitionsobjekt – hier finden Sie den perfekten Raum für Ihre Bedürfnisse.

Die moderne Wohnküche mit offenen Gestaltungselementen ist das Herzstück der Wohnung. Hier können Sie gesellige Abende mit Freunden und Familie verbringen, während die angenehme Raumhöhe und das elegante Parkett für ein angenehmes Wohnklima sorgen. Das Badezimmer ist sowohl mit einer Badewanne als auch einer Dusche ausgestattet, sodass Sie sich nach einem langen Tag entspannen oder erfrischen können. Die getrennte Toilette bieten zusätzlichen Komfort und Privatsphäre.

Ein weiterer Pluspunkt ist der Personenaufzug, der Ihnen den Zugang zur Wohnung erleichtert – ein echter Vorteil, besonders wenn Sie Einkäufe oder schwere Lasten transportieren müssen. Die umweltfreundliche Fernwärme sorgt dafür, dass Sie auch in den kalten Monaten stets ein warmes und behagliches Zuhause haben.

Die Lage dieser Wohnung ist unschlagbar. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen und Kindergärten sind nur einen kurzen Fußweg entfernt. Auch Supermärkte und eine Bäckerei sind schnell erreichbar, ebenso wie das Einkaufszentrum, das eine Vielzahl an Geschäften und Dienstleistungen bietet. Hier kommt die Qualität fast bis nachhause - der Bio Bauernmarkt ist jeden Freitag von 08:00 - 14:30 Uhr am Hans Gasser Platz und verwöhnt Sie mit Regionaler Qualität.

Zusätzlich profitieren Sie von einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Busse und der Bahnhof sind in der Nähe, sodass Sie bequem und schnell in andere Teile der Stadt oder in die umliegenden Regionen gelangen können.

Diese Wohnung in Villach ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein echtes Zuhause, das Ihnen Lebensqualität und Komfort bietet. Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Lassen Sie sich von dieser wunderbaren Immobilie verzaubern und starten Sie ein neues Kapitel in Ihrem Leben!

Gerne nimmt sich Roman zeit für Sie: 0676 514 05 00

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 Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

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 <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap