

Traumhafte Wohlfühl-Wohnung (2 Zi) mit Garten, Terrasse und Bergblick



Objektnummer: 18734

Eine Immobilie von hierwohnic Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9500 Villach
Baujahr:	2019
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,48 m ²
Terrassen:	1
Garten:	31,00 m ²
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	35,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,78
Gesamtmiete	1.199,00 €
Kaltmiete (netto)	1.199,00 €
Kaltmiete	1.199,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

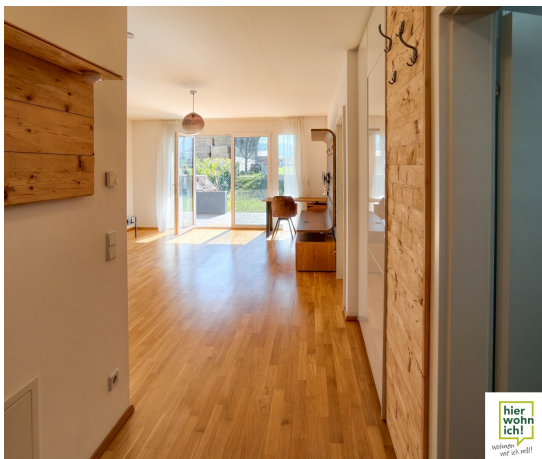


Wolfram Wassermann

hierwohnicH Immobilien GmbH
Wollzeile 17/22
1010 Wien



**hier
wohne
ich!**
wohnen
wie ich will!



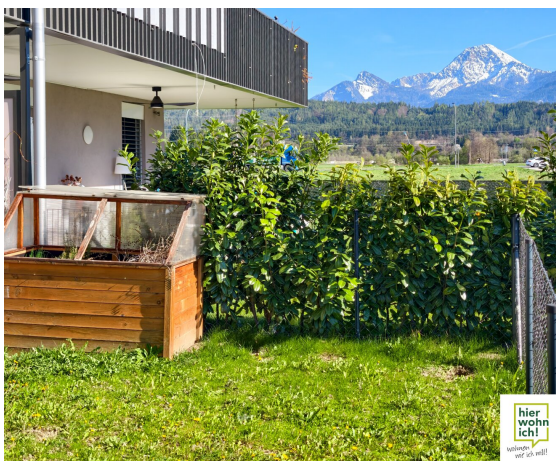
**hier
wohne
ich!**
wohnen
wie ich will!



**hier
wohne
ich!**
wohnen
wie ich will!









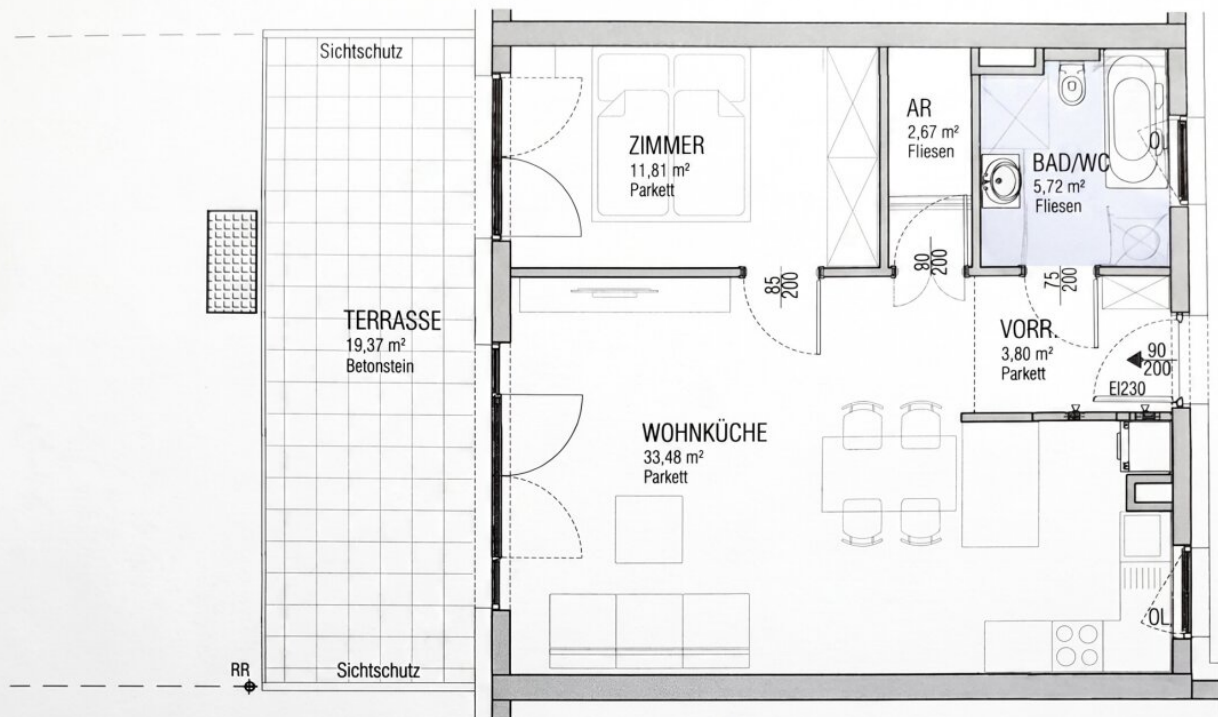
hier
woh
nich!

wohnen
wie ich will!

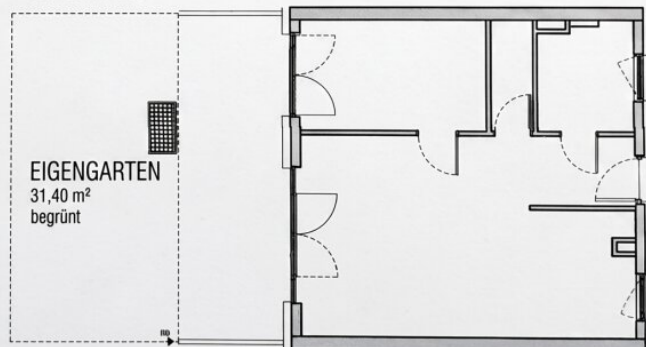


hier
woh
nich!

wohnen
wie ich will!



Übersicht M1:200



**hier
wohn
ich!**

*wohnen
wie ich will!*

Objektbeschreibung

Panoramablick & Einziehen ohne Stress: Design-Gartenwohnung nahe Infineon

Wichtig: Anfragen zu dieser Wohnung stellen Sie uns bitte ausschließlich schriftlich.

Koffer packen, einziehen, zuhause sein. Vergessen Sie Möbelschleppen und Umzugsstress. In der Margeritenstraße in Villach erwartet Sie eine exklusive 2-Zimmer-Wohnung (Baujahr 2019), die modernes Design mit Kärntner Gemütlichkeit verbindet. Highlight ist nicht nur die hochwertige Vollmöblierung, sondern auch Ihr privater Garten mit direktem Blick auf den Dobratsch und den Mittagkogel.

Die Highlights auf einen Blick

- **Wohnfläche:** ca. 58 m² pure Wohlfühlatmosphäre.
- **Outdoor-Paradies:** 20 m² überdachte Terrasse + 31 m² Eigengarten.
- **"Plug & Play"-Living:** Hochwertige Vollholzausstattung – einziehen und sofort wohnen.
- **Lage:** Ruhig, grün und dennoch zentral (Fußläufig zu Infineon).
- **Komfort:** Fußbodenheizung in allen Räumen (Fernwärme), Tiefgaragenplatz

Raumaufteilung & Ausstattung

Diese Wohnung wurde mit Liebe zum Detail und Sinn für Qualität eingerichtet:

- **Wohnküche:** Das Herzstück der Wohnung. Die offene Designer-Küche glänzt mit **Granitarbeitsflächen**, Induktionskochfeld, Apothekerschrank und Vollausrüstung. Der Essbereich mit gemütlicher Eckbank lädt zu Spieleabenden ein, während der Wohnbereich inkl. TV-Wand und separatem Arbeitsplatz (Home-Office ready!) keine Wünsche offen lässt.
- **Schlafzimmer:** Ihr Rückzugsort mit luxuriösem **Boxspring-Bett** und – als besonderes Extra – einem direkten Zugang zum **begehbaren Schrankraum**. Von hier aus gelangen Sie zudem direkt in den Garten.

- **Badezimmer:** Moderne Ästhetik mit hochwertigen Fliesen, Dusche und einem Waschtisch mit edler Granitplatte.
- **Außenbereich:** Genießen Sie Ihren morgendlichen Kaffee auf der Terrasse mit Blick auf die Kärntner Bergwelt. Der gepflegte Garten ist Ihre private Oase.

Lage & Infrastruktur

Die Lage in der Margeritenstraße bietet die perfekte Balance zwischen Job und Freizeit:

- **Infineon-Campus:** In nur 10–15 Minuten spazieren Sie entspannt zur Arbeit.
- **Alltag leicht gemacht:** Nahversorger, Ärzte, Volksschule und Bushaltestelle sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Ein Auto ist für den Alltag nicht zwingend erforderlich.
- **Parken & Stauraum:** Ein **Garagenplatz** wird um € 100,- mitvermietet, ein eigenes Kellerabteil gehört zur Wohnung. Besucherparkplätze und ein Fahrradraum sind ebenfalls vorhanden.

Kosten & Details

Miete Wohnung (Miete inkl. BK): 1.199,-

Miete Garage (Miete inkl. BK): 100,-

Stom-und Heizkosten werden nach Verbrauch verrechnet, derzeit ist die Vorschreibung für Heizkosten € 74,- und für das Warmwasser € 28,-

Haben Sie Fragen oder Interesse an diesem Angebot? Dann kontaktieren Sie uns, wir freuen uns auf Ihre Anfrage (Anfragen zu dieser Wohnung stellen Sie uns bitte ausschließlich schriftlich).

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap