

Tolle Mietwohnung in sehr attraktiver Innenstadtlage



Objektnummer: 1195

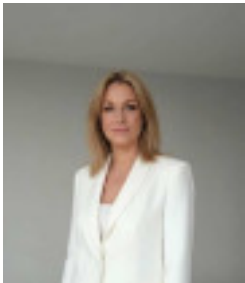
Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9500 Villach
Baujahr:	1975
Wohnfläche:	70,00 m ²
Zimmer:	3
Gesamtmiete	1.200,00 €
Kaltmiete (netto)	1.200,00 €
Kaltmiete	1.200,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

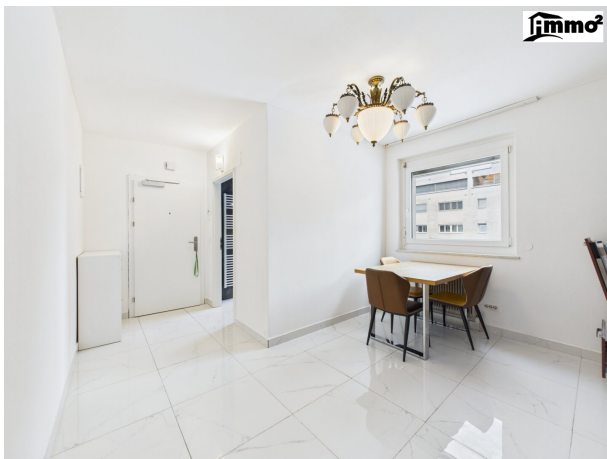


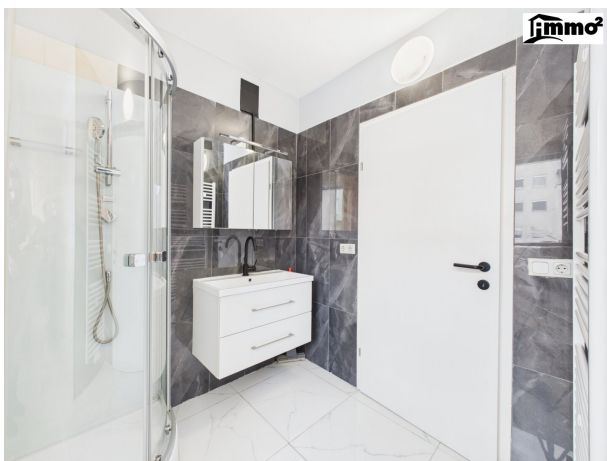
Claudia Rauter

Immo Hoch2 GmbH.
Hauptstraße 163
9210 Pörtschach am Wörthersee

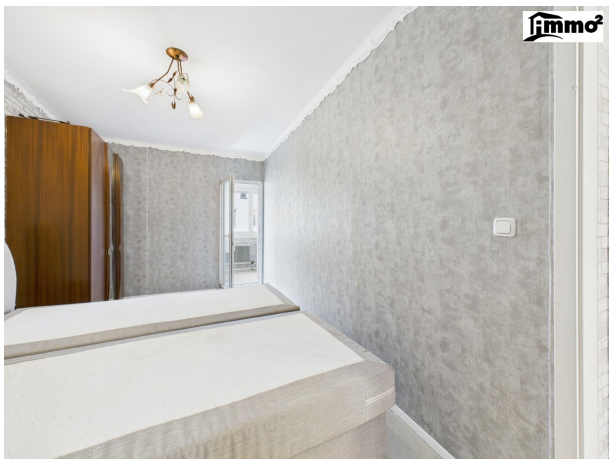
T +43 676/362 47 86

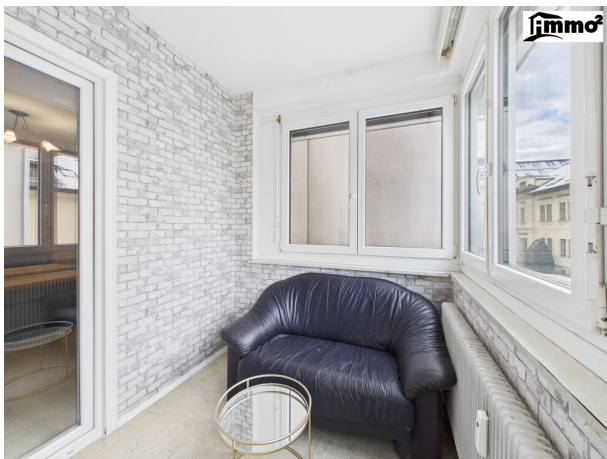
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

















IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

Erhalten Sie eine **kostenfreie, präzise** und **individuelle** Bewertung Ihrer Immobilie.

SCHNELL & UNVERBINDLICH!

Ariane Barrasch, MSc

0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin



**KOSTENLOSE
BEWERTUNG**





Wohnfläche⁽¹⁾
79.36 m²

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

Objektbeschreibung

Zentrale Mietwohnung mit geschlossener Loggia in Villach

Diese attraktive Mietwohnung befindet sich in zentraler Lage von Villach, in der Ringmauergasse, und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine geschlossene Loggia. Sie eignet sich ideal für Mieter, die urbanes Wohnen mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten schätzen – ob als Familie, Paar oder mit Homeoffice-Bedarf.

Mit mehreren Zimmern, einer klaren Trennung von Wohn- und Schlafbereichen sowie vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten bietet die Wohnung hohen Wohnkomfort in bester Innenstadtlage.

HIGHLIGHTS

- **Adresse:** Ringmauergasse, 9500 Villach
- **Lage:** Zentrale Innenstadtlage, sämtliche Infrastruktur fußläufig erreichbar
- **Wohnfläche:** ca. 70 m²
- **Zimmer:** 3 Schlafzimmer, 1 Wohnbereich
- **Küche:** Vorhanden
- **Badezimmer:** Mit Dusche und WC
- **Loggia:** Hell und geschlossen
- **Zugang Loggia:** Von zwei Zimmern aus begehbar
- **Zustand:** Gut

- **Keller:** Kellerabteil vorhanden

- **Parken:** Ansuchen beim Magistrat Villach

Monatliche Kosten:

€ 1200,- inkl. BK und HK

Durchdachte Raumaufteilung mit Zusatzfläche

Die Mietwohnung verfügt über drei Schlafzimmer, einen zentralen Wohnbereich, eine Küche sowie ein Badezimmer mit Dusche und WC. Besonders hervorzuheben ist die geschlossene Loggia, die von zwei Zimmern aus zugänglich ist und sich hervorragend als zusätzlicher Wohn-, Arbeits- oder Ruhebereich nutzen lässt. Dadurch entsteht ein spürbarer Mehrwert im Alltag.

Der Zustand der Wohnung ist gut und entspricht dem Alter. Kleinere Anpassungen können – je nach Vereinbarung – individuell gestaltet werden.

Zentrale Lage – urbanes Leben mit hoher Alltagstauglichkeit

Die Ringmauergasse zählt zu den zentralen Wohnlagen von Villach. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Ärzte, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar.

Auch die Nähe zur Drau bietet zusätzlichen Freizeitwert – ideal für Spaziergänge, Sport oder entspannte Stunden im Grünen. Der Hauptbahnhof sowie der Westbahnhof sind rasch erreichbar, ebenso besteht eine sehr gute Busanbindung.

Diese Mietwohnung bietet eine attraktive Innenstadtlage, eine funktionale Raumaufteilung mit drei Schlafzimmern sowie eine geschlossene Loggia als wertvolle Zusatzfläche. Eine ideale Gelegenheit für alle, die zentrales Wohnen mit Flexibilität verbinden möchten.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst!

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

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 <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap