# Wohnen oder Arbeiten in Bestlage - beides ist möglich!



**Objektnummer: 8521/177**

**Eine Immobilie von Lumen Immobilien**

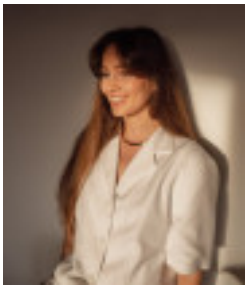
## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 9500 Villach |
| **Nutzfläche:** | 38,30 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Gesamtmiete** | 611,12 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 450,00 € |
| **Kaltmiete** | 543,64 € |
| **Betriebskosten:** | 93,64 € |
| **Heizkosten:** | 67,48 € |

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**BA Katrin Lauritsch**

Lumen Immobilien
Flußgasse 9
9500 Villach

T 0650 5344349
H 0650 5344349

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.









# 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 m², 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

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 <1.000m
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