

**Designer-Wohntraum im Herzen Villachs – stilvoll  
möblierte 3-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen und  
Loggia**



**Objektnummer: 1697/1478**

**Eine Immobilie von Full House Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Etage                         |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 9500 Villach                            |
| Baujahr:                      | 2013                                    |
| Möbliert:                     | Voll                                    |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 85,14 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 3                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Balkone:                      | 2                                       |
| Stellplätze:                  | 1                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 27,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A+</b> 0,64                          |
| Gesamtmiete                   | 1.600,00 €                              |
| Kaltmiete (netto)             | 1.450,76 €                              |
| Kaltmiete                     | 1.450,76 €                              |
| USt.:                         | 149,24 €                                |
| Provisionsangabe:             |                                         |

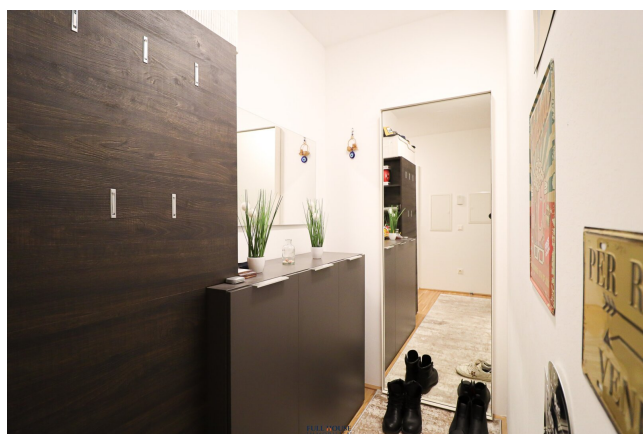
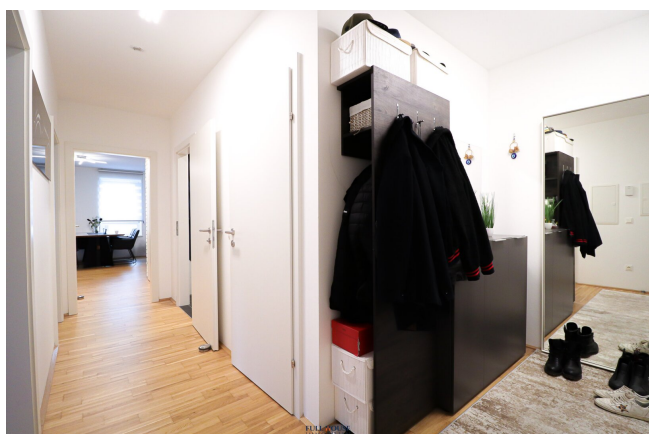
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

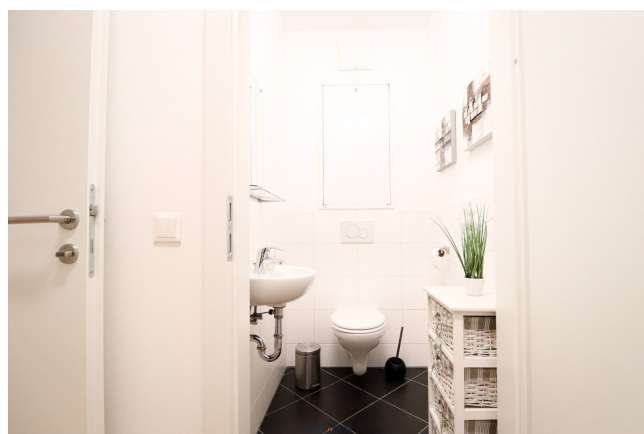


**Zollner Ksenia**

Full House Immobilien















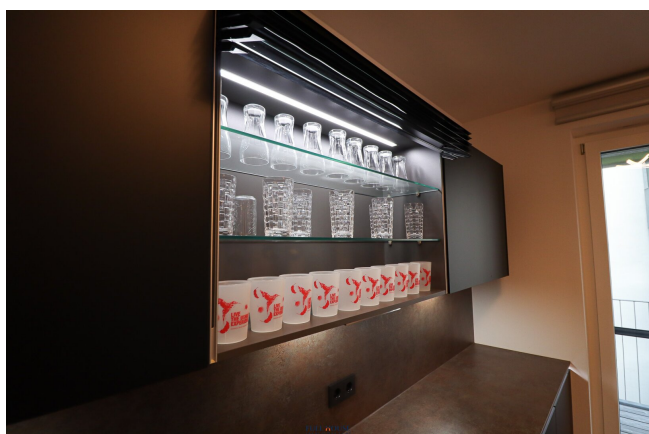




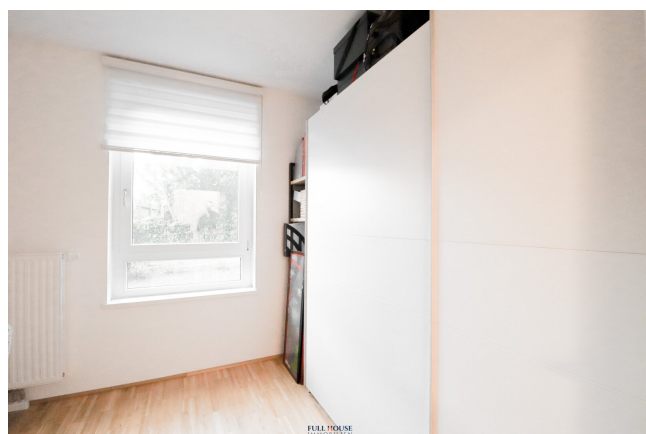


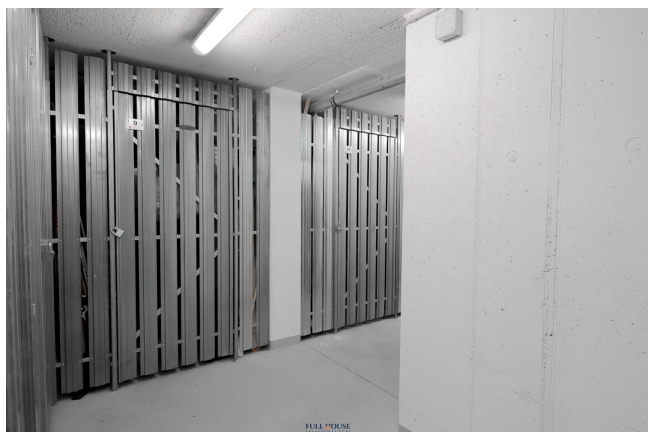
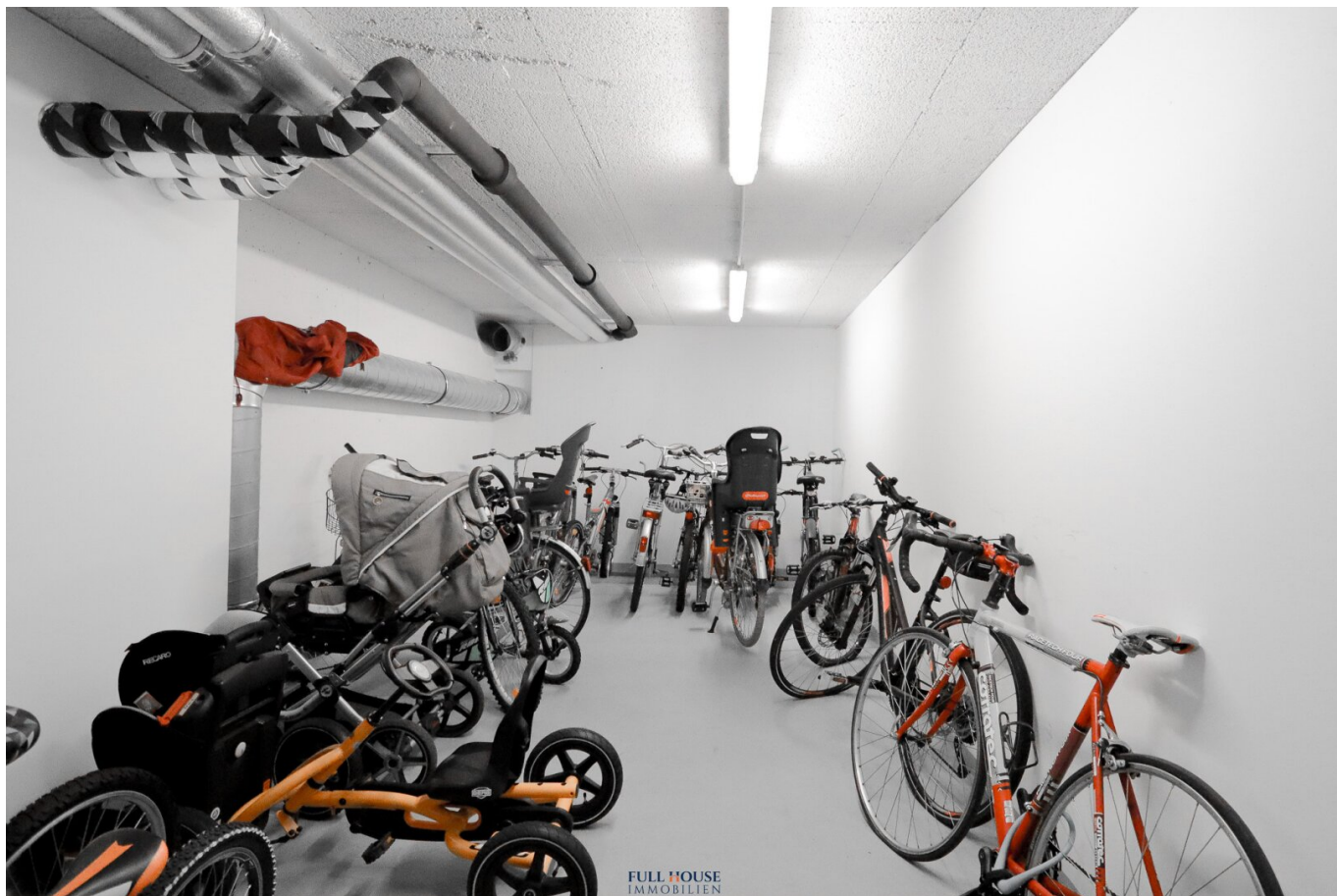




















# FULL HOUSE

## IMMOBILIEN





## Objektbeschreibung

Sobald Sie das Gebäude betreten, werden Sie von einem großzügigen und modernen Eingangsbereich mit **Aufzug** empfangen. Die gepflegte und stilvolle Gestaltung des Hauses setzt sich in der gesamten Wohnanlage fort. Mit dem Aufzug oder über das gepflegte Treppenhaus gelangen Sie ins erste Obergeschoss, wo sich diese außergewöhnliche Wohnung befindet.

Beim Öffnen der Wohnungstür betreten Sie einen einladenden **Vorraum** mit **ca. 9,56 m<sup>2</sup>**, der Ihnen sofort ein Gefühl von Großzügigkeit vermittelt. Hier gibt es ausreichend Platz für eine stilvolle Garderobe, sodass Sie Ihre Jacken und Schuhe bequem verstauen können. Während Sie geradeaus weitergehen, öffnet sich vor Ihnen der Wohn- und Essbereich, doch bevor Sie diesen betreten, entdecken Sie zu Ihrer linken Seite die ersten Wohnräume.

Auf der linken Seite führt Sie der **Flur** zu **zwei gemütlichen Schlafzimmern**. Das erste **Schlafzimmer**, mit **ca. 12,11 m<sup>2</sup>**, ist lichtdurchflutet und bietet genügend Platz für ein großes Bett, einen geräumigen Kleiderschrank und eine kleine Arbeitsecke. Das angrenzende zweite **Schlafzimmer**, mit **ca. 13,50 m<sup>2</sup>**, ist ebenfalls hell und einladend, ausgestattet mit einem großen Kleiderschrank und eleganten Kommoden – ein perfekter Rückzugsort nach einem langen Tag.

Zurück im Flur, noch bevor Sie den Wohnbereich erreichen, finden Sie auf der rechten Seite ein praktisches, **separates WC** mit **ca. 1,55 m<sup>2</sup>**, direkt daneben das stilvolle **Badezimmer** mit **ca. 5,73 m<sup>2</sup>**. Die moderne Gestaltung mit einer großzügigen **Badewanne**, einem stilvollen Holz-Waschbecken und zusätzlichen Ablagemöglichkeiten bietet höchsten Komfort. Gleich daneben befindet sich der **Abstellraum** mit **ca. 2,03 m<sup>2</sup>**, in dem eine moderne **Waschmaschine und ein Trockner** untergebracht sind.

Während Sie weiter geradeaus gehen, öffnet sich nun der großzügige **Wohn- und Essbereich mit ca. 31,66 m<sup>2</sup>**. Die offene Raumgestaltung lässt den Bereich noch weitläufiger erscheinen und schafft eine harmonische Verbindung zwischen Kochen, Essen und Entspannen. Auf der linken Seite befindet sich die moderne Küche mit hochwertigen, dunklen Fronten und einer kompletten Ausstattung inklusive Backofen, Kühlschrank und **Geschirrspüler**. Direkt angrenzend ist der elegante Essbereich, der mit einem stilvollen Tisch und bequemen Stühlen ausgestattet ist – der perfekte Ort für gemeinsame Mahlzeiten oder gemütliche Abende mit Freunden.

Der Wohnbereich lädt mit einem großen, eleganten Sofa zum Verweilen ein. Hier können Sie entspannen, einen Film genießen oder einfach die Ruhe des Raumes auf sich wirken lassen. Das große Fenster sorgt für viel Tageslicht und gibt den Blick auf die zwei Balkone und die Loggia frei.

Von hier aus haben Sie Zugang zu einer der schönsten Besonderheiten dieser Wohnung: den beiden Balkonen und der Loggia. Die erste **Loggia** mit **ca. 5,54 m<sup>2</sup>** ist ideal für entspannte Sommerabende, ausgestattet mit hochwertigen Terrassenmöbeln. Der erste **Balkon**, mit **ca. 7,13 m<sup>2</sup>**, bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzgelegenheit und kann direkt vom Wohnzimmer aus betreten werden. Der zweite **Balkon**, ebenfalls **ca. 7,13 m<sup>2</sup>** groß, ist **direkt von der Küche aus zugänglich** – ein wunderbarer Ort für Ihren morgendlichen Kaffee in der Sonne.

Zusätzlich zu all diesen Annehmlichkeiten gehört zur Wohnung ein **Fahrradraum** sowie ein eigener **Stellplatz in der Tiefgarage**, der über eine praktische **Elektro-Ladestation** verfügt und bequem mit dem Aufzug erreichbar ist. Ein **Kellerabteil** bietet zusätzlichen Stauraum für Sportausrüstung oder selten genutzte Gegenstände.

Diese Designer-Wohnung verbindet modernen Wohnkomfort mit stilvoller Eleganz. Durch die luxuriöse Möblierung und die harmonische Raumaufteilung fühlt sie sich vom ersten Moment an wie ein Zuhause an. Dank der Vollmöblierung können Sie sofort einziehen und den erstklassigen Wohnkomfort genießen.

**Diese Wohnung ist nicht nur ein Wohnraum – sie ist ein Lebensgefühl. Vereinbaren Sie noch heute Ihre persönliche Besichtigung und erleben Sie selbst, was diese Immobilie so besonders macht.**

#### **Zusätzliche Informationen:**

**Heizkosten sowie Betriebskosten sind bereits in der Miete inkludiert.**

Die **Stromkosten** betragen derzeit ca. 92 € pro Monat bei **täglicher Nutzung der**



**Elektro-Ladestation** in der Tiefgarage für das KFZ.

Die **Möbelmiete** ist optional und beträgt 200 € pro Monat.

Bitte um Verständnis, dass aufgrund der hochwertigen Möbeleinrichtung und Designerstücke in der Wohnung leider keine **Tiere** erlaubt sind.

**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://mary-butterfly.service.immo/registrieren/de) - <https://mary-butterfly.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 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 <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap