

**PROVISIONSFREI - Charmante 2,5 Zimmer- Wohnung in  
Völkendorf Nähe Warmbad**



**Objektnummer: 159**

**Eine Immobilie von Salzburger Immobilien e.U**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 9500 Villach                            |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1924                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Modernisiert                            |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 61,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 83,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2,50                                    |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 10,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 84,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 1,36                                    |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 839,61 €                                |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 620,00 €                                |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 839,61 €                                |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 219,61 €                                |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |                                         |

Sonstige Kosten: Miete & BK f. PP, Lager, Teil-Möbelmiete. Ablöse: Einrichtung, Waschmaschine.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Bianca Iris Moser**

Salzburger Immobilien e.U  
Am Almbach 1

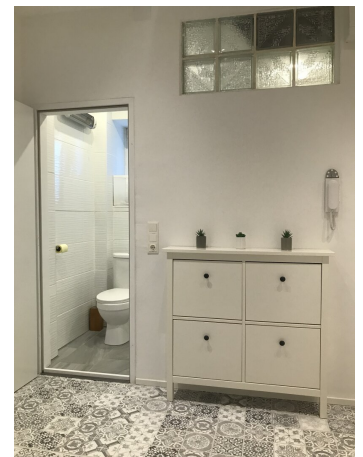
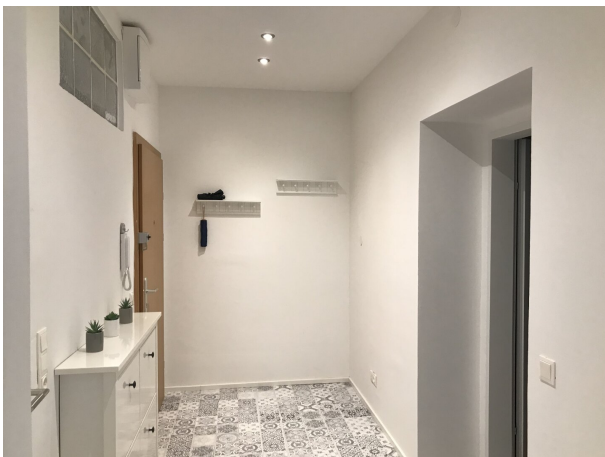
5400 Hallein

T +43 699 15055351

H +43 6245 22074

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

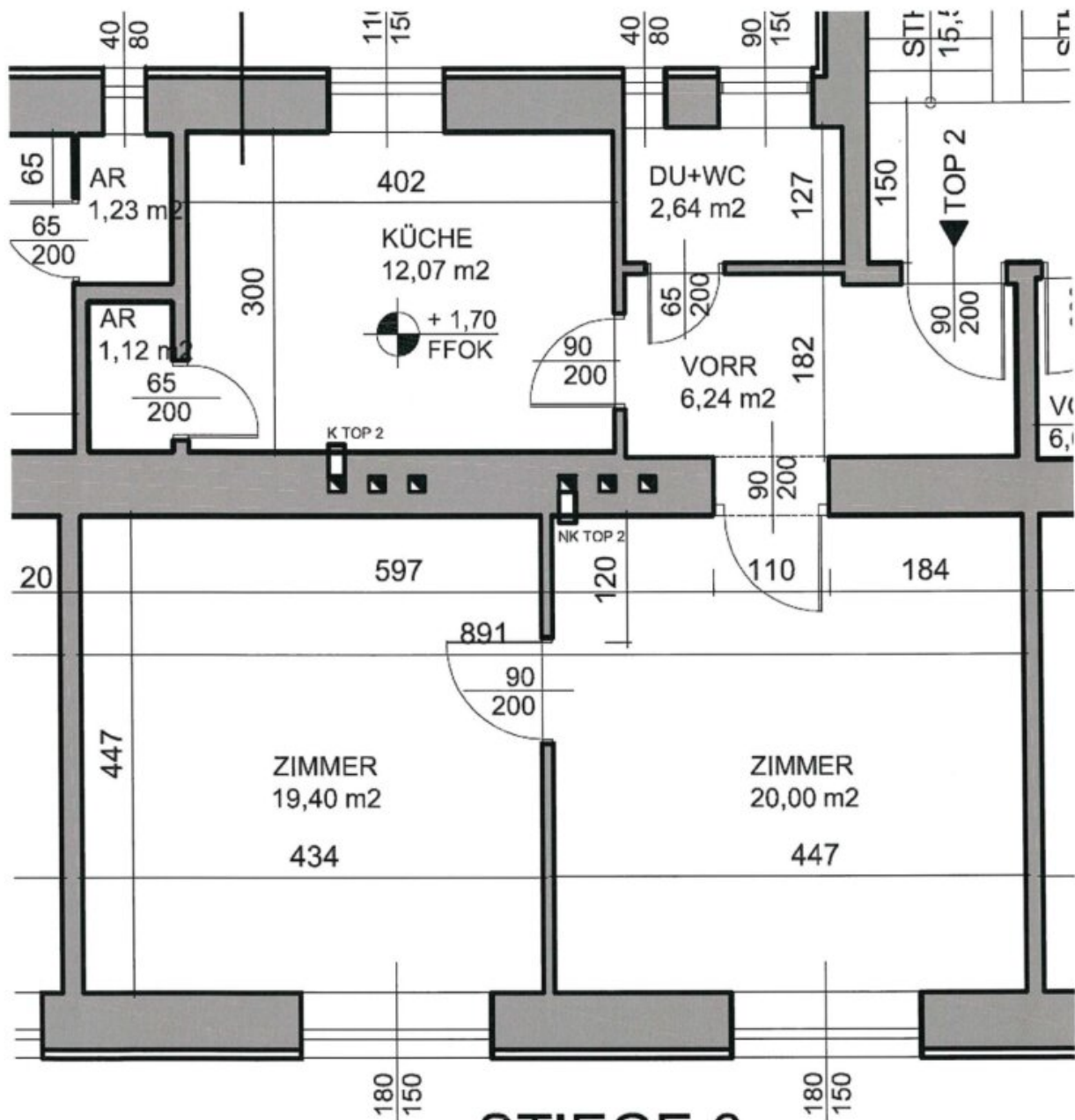
termin zur











## Objektbeschreibung

Vermietet wird nach Generalsanierung vor ca. 5 Jahren eine sehr schöne, charmante 2 Zimmer Wohnung mit separater großer Küche zum Wohlfühlen. Angenehmes Raumklima aufgrund des 100 Jahre alten Echtholz Parketts in Fischgräten-Optik, der Infrarot-Marmor Wärmeplatten in Kombination mit dem Holzofen, der im Winter für angenehme wohlige Atmosphäre sorgt. Die Wohnung ist ausgestattet mit einer Küchenzeile, Hochschränken im Abstellraum und Stauraum bzw., Werkbank im ca. 15 qm großen Keller (der über einen eigenen Stromanschluss verfügt, und somit als Hobbywerkstatt oder Lager genutzt werden kann) und Badezimmermöbiliar. Weitere Einrichtungsgegenstände wie Bett, Couch, TV-Regal, Garderobe, Sessel, Tisch, Stühle, Stehlampe, Couchtisch und Küchenartikel können abgelöst werden. Alle Möbel sind sehr gut erhalten und wie neu. Die Heizkosten werden ca. 70 EUR pro Monat ausmachen und sind direkt beim Energielieferanten zu beziehen. Ein eigener Parkplatz vorm Eingang und viele freie Parkmöglichkeiten für das Zweitauto befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Besichtigungen gerne nach Absprache möglich.

Es besteht auch die Möglichkeit die Wohnung zu kaufen - nehmen sie mit uns Kontakt auf!

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 <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <4.500m  
Höhere Schule <4.500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap