

**Bezugsfertig ab 20.09.2025: Erstbezug Moderne
Stadtwohnung mit optimaler Raumnutzung und Garten**



Objektnummer: 1697/1577

Eine Immobilie von Full House Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9524 Villach
Baujahr:	1950
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,87 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	40,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 180,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,61
Gesamtmiete	970,00 €
Kaltmiete (netto)	636,36 €
Kaltmiete	881,81 €
Betriebskosten:	245,45 €
USt.:	88,19 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Zollner Ksenia

Full House Immobilien



FULL HOUSE
IMMOBILIEN

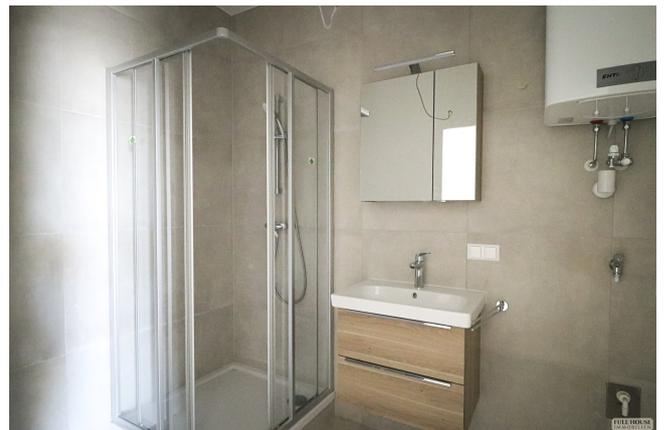
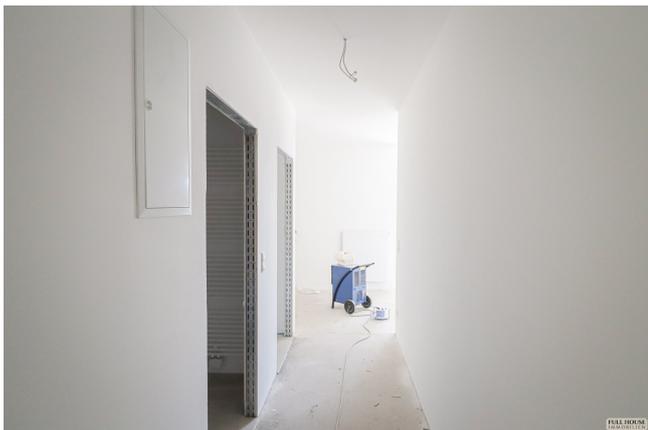
Immobilien verkaufen mit System statt Hoffnung
Noch nicht am Markt – aber schon in guten
Händen

Der Immobilienverkauf beginnt
nicht beim Inserat. Wir kombinieren
vorgemerkte Kontakte mit
durchdachter Vermarktung –
persönlich & effektiv.



+43 676 4217090 office@full-house.immo







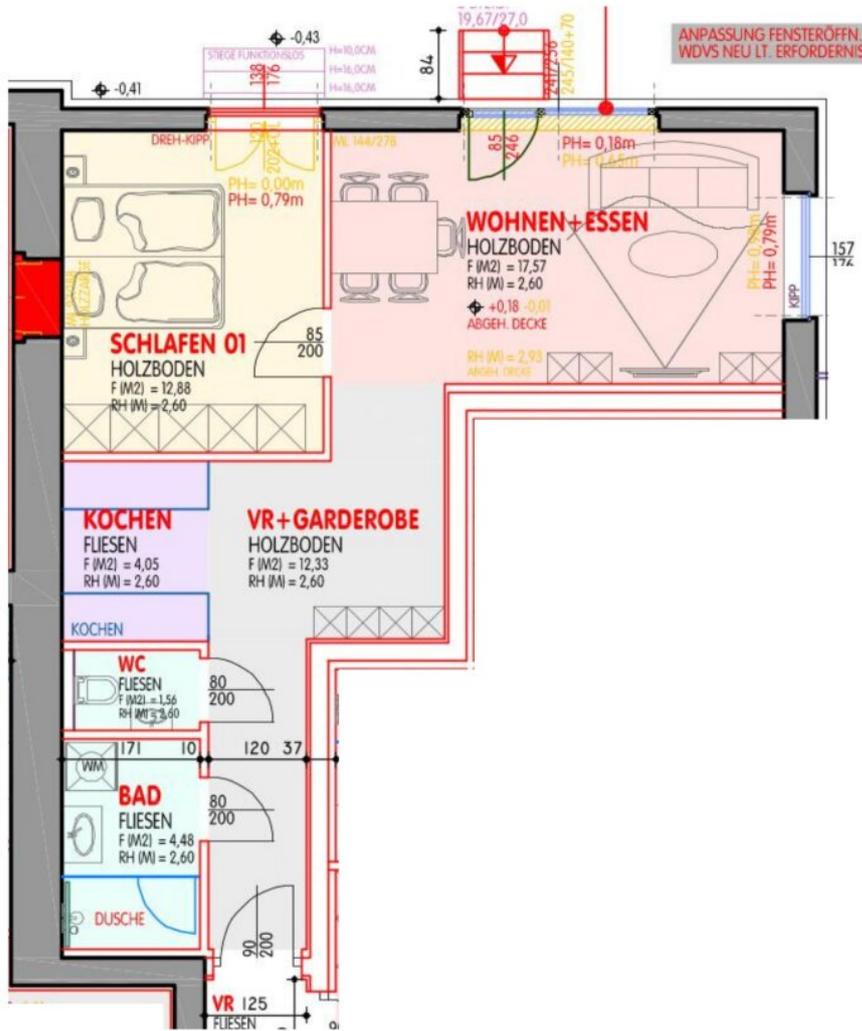






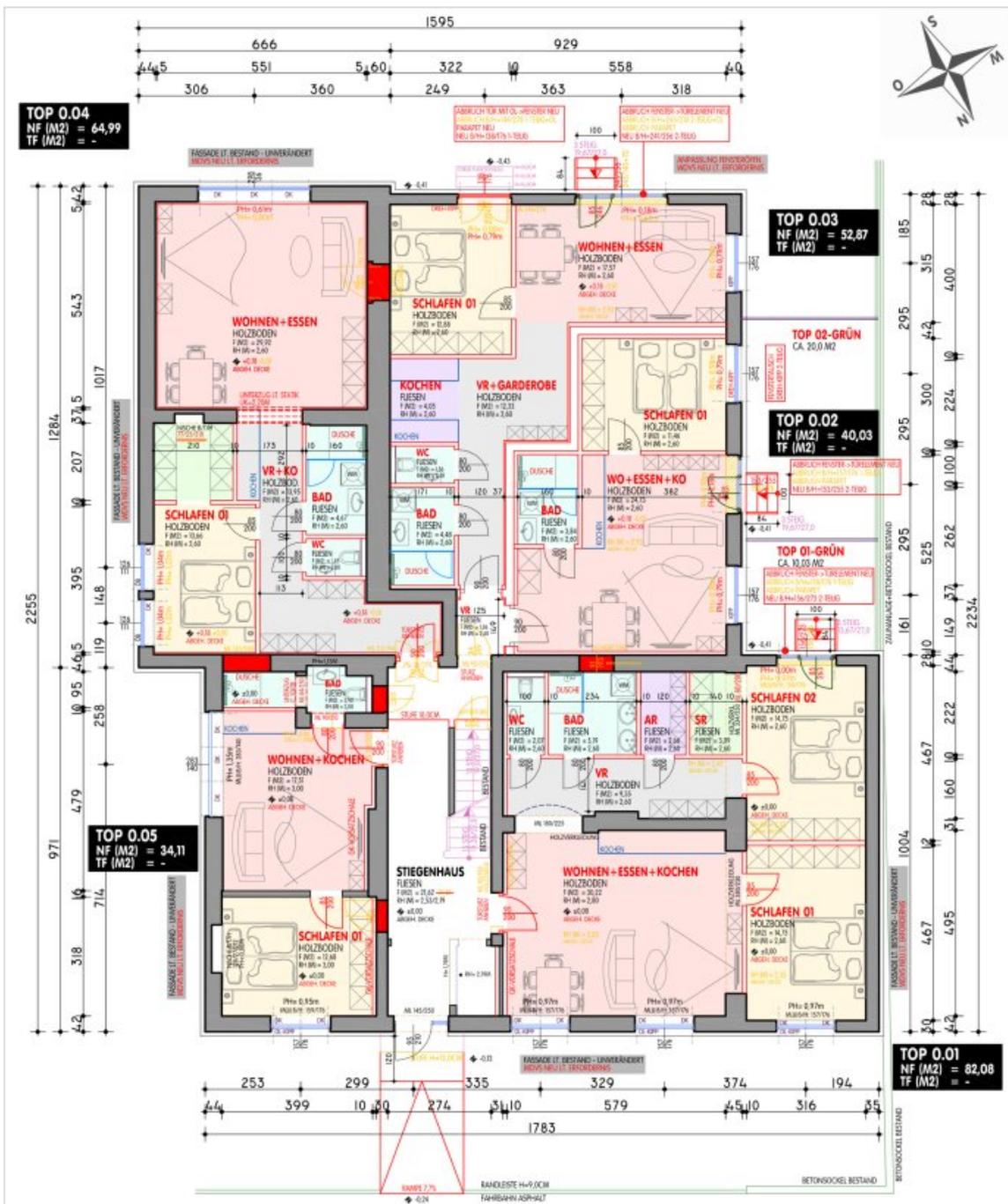






TOP 0.03
 NF (M2) = 52,87
 TF (M2) = -





PROJEKTSTAND 10.12.2024

GRUNDRISS ERDGESCHOSS M 1:100

TOP 0.01 BIS TOP 0.05

- NEU
- ABRUCH
- BESTAND

DIESE ZEICHNUNG IST UNSER GEISTIGES EIGENTUM UND DARF OHNE UNSERE GENEHMIGUNG WEDER VERVIELFÄLTIGT, NOCH AN DRITTE PERSONEN ODER KONKURRENZFIRMEN AUSGEFOLGT WERDEN

BAUVORHABEN EINBAU WOHNUNGEN DR. SCHARF STRASSE 6	ZEICHNUNGSNUMMER DEC 0478/E-07 MASSTAB 1:100	PLANINHALT GRUNDRISS ERDGESCHOSS	PLANVERFASSER Dipl.-Ing. FH Achim Mellisang M.Eng. ZT-500 Bauingenieurwesen - Projektmanagement A. Klusberg 2, 9200 Vilsbiburg T: +49 (0)9241 57 38 57 1 E: achim.mellisang@fhv.de	DATUM: 10.12.2024 GEZ: MA
------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------

FÜR DIE PROJEKTABWICKLUNG WERDEN PERSONENBEZOGENE DATEN NACH DEN DATENSCHUTZRECHTLICHEN BESTIMMUNGEN (DSGVO) VERWENDET. FÜR WEITERE INFORMATIONEN SIND DER PLANVERFASSER / DIE PROJEKTBEFUGTE ZU KONTAKTIEREN



Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in dieser modernen Wohnung im Erstbezug, die am 20.09.2025 fertiggestellt wird. Mit einer Wohnfläche von ca. 52,87 m² überzeugt sie durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und einen privaten Garten von ca. 40 m².

Der Wohn- und Essbereich mit ca. 17,50 m² bildet das Herzstück der Wohnung. Der hochwertige Holzboden schafft eine warme und einladende Atmosphäre, während die offene Gestaltung vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten zulässt. Die angrenzende Küche mit ca. 4,05 m² wird noch eingebaut und verbindet Funktionalität mit modernem Design.

Das Schlafzimmer umfasst ca. 12,88 m² und bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und zusätzliche Möbel. Auch hier sorgt der durchgehende Holzboden für ein harmonisches Gesamtbild.

Das Badezimmer mit ca. 4,80 m² ist modern ausgestattet und verfügt über Dusche, Waschbecken und WC. Helle Fliesen und ausgewählte Sanitäreinrichtungen unterstreichen den zeitgemäßen Charakter.

Ein großzügiger Vorraum von ca. 12,33 m² bietet praktischen Stauraum und Platz für eine Garderobe.

Die Wohnung wird unmöbliert vermietet. Die **Heizkosten** sind bereits in den Betriebskosten inkludiert, sodass die Miete eine klare Gesamtsumme darstellt.

Mit dem zusätzlichen **Garten von ca. 40 m²** eröffnet sich ein privater Freiraum, der das Wohnen perfekt abrundet.

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 <2.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap