

**Bezugsfertig ab 20.09.2025: Erstbezug moderne  
Gartenwohnung in Bestlage – Perfekt für Singles und  
Paare**



**Objektnummer: 1697/1576**

**Eine Immobilie von Full House Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9524 Villach
<b>Baujahr:</b>	1950
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	40,03 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 180,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,61
<b>Gesamtmiete</b>	920,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	609,09 €
<b>Kaltmiete</b>	836,36 €
<b>Betriebskosten:</b>	227,27 €
<b>USt.:</b>	83,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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





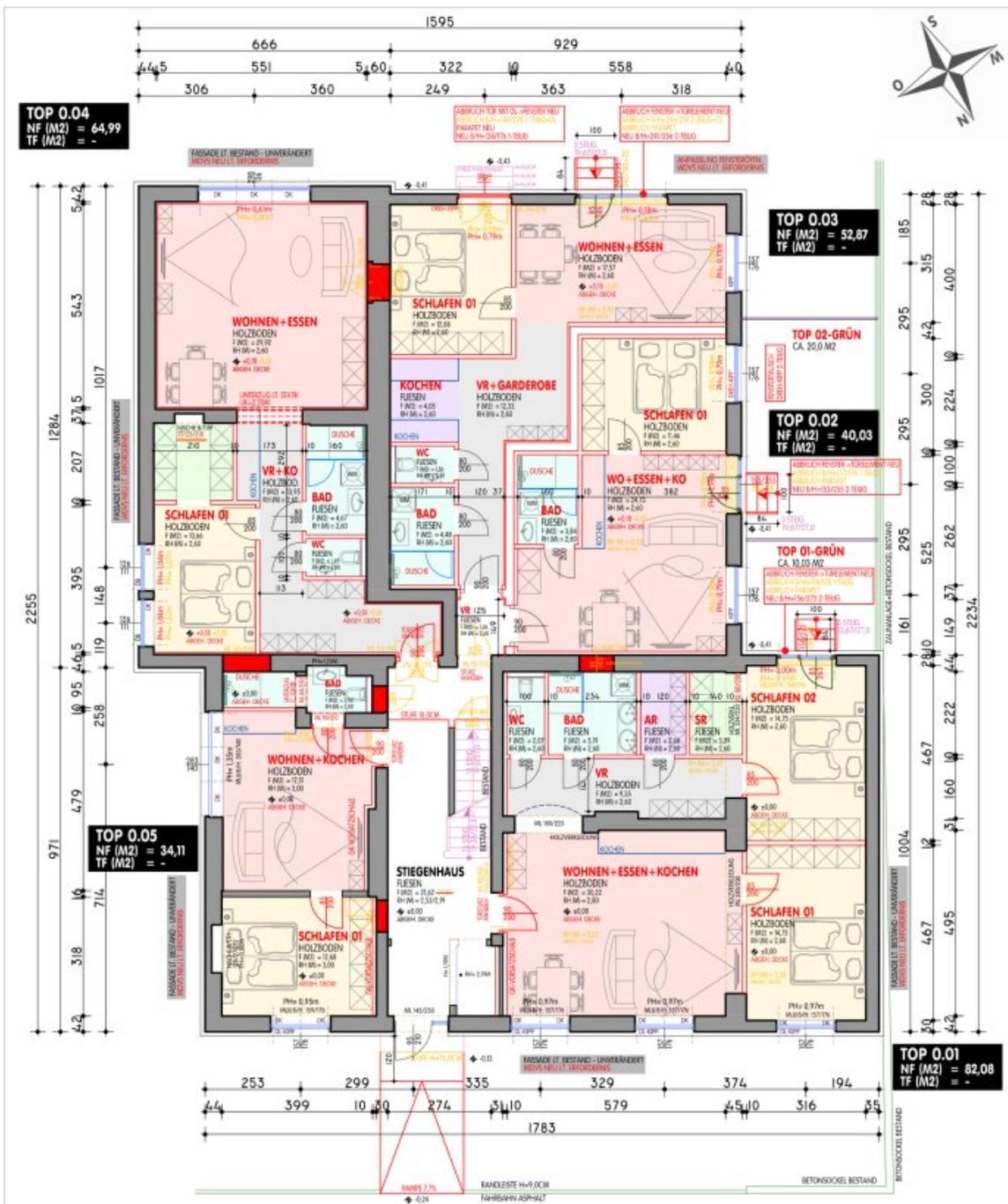












PROJEKTSTAND 10.12.2024

# 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  
 Bauplaningenieurwesen - Projektmanagement  
 A. Klusberg 2, 9200 Vilsbiburg  
 T: +49 (0)9241 57 38 57 1  
 E: achim.mellisang@fhvils.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 Ihrer neuen Wohnung – ein Erstbezug, der am 20.09.2025 fertiggestellt wird.** Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung auf **ca. 40,03 m<sup>2</sup>** und bietet modernes Wohnen in einem klar strukturierten Umfeld.

Der **Wohnbereich** umfasst **ca. 27,43 m<sup>2</sup>** und vereint Wohnen, Essen und Kochen in einem offenen Konzept. Der **neue Boden** sorgt für eine angenehme Atmosphäre und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Die **Küche** wird noch eingebaut und fügt sich nahtlos in den Raum ein.

Das **Schlafzimmer** mit ca. 11,66 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und Stauraum und dient als ruhiger Rückzugsort. Auch hier schafft der Holzboden ein harmonisches Wohngefühl.

Das **Badezimmer** mit ca. 3,84 m<sup>2</sup> ist modern ausgestattet mit Dusche, Waschbecken und WC. Helle Fliesen und zeitgemäße Sanitäreinrichtungen runden das Gesamtbild ab.

Ein besonderes Plus ist der zur Wohnung gehörende **Garten**, der zusätzlichen Freiraum im Grünen bietet und zum Entspannen einlädt.

**Die Wohnung wird unmöbliert vermietet.** Die **Heizkosten** sind bereits in den Betriebskosten inkludiert, wodurch eine klare und übersichtliche Kostenstruktur gegeben ist.

Die Lage verbindet gute Erreichbarkeit mit angenehmer Wohnqualität. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitangebote befinden sich in der Nähe.

**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