

**PROVISIONSFREI - Schöne solide 2 Zimmerwohnung mit  
Balkon und TG Abstellplatz**



**Objektnummer: 164**

**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>	1997
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	62,64 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 116,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,51
<b>Gesamtmiete</b>	760,19 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	510,99 €
<b>Kaltmiete</b>	673,38 €
<b>Betriebskosten:</b>	162,39 €
<b>Heizkosten:</b>	15,31 €
<b>USt.:</b>	71,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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 für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





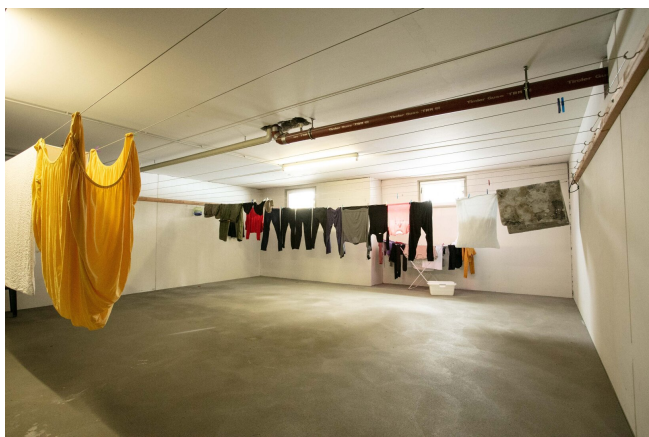
















## Objektbeschreibung

Diese sehr gut aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumgestaltung, hochwertige Ausstattung und eine attraktive Lage. Die Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die Wert auf Komfort, Funktionalität und ein angenehmes Wohnumfeld legen.

Der großzügige Wohnbereich bietet ausreichend Platz für Wohnen und Essen und ist mit eleganten Parkettböden ausgestattet, die für eine warme und zeitlose Atmosphäre sorgen. Die separate Küche ist funktional geplant; die Kücheneinrichtung ist auf den Fotos derzeit nicht ersichtlich. Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und gut geschnitten. Von einem der Wohnräume aus gelangt man auf den Balkon, der zusätzlichen Freiraum bietet und zum Entspannen einlädt.

Das Badezimmer ist modern gestaltet und mit neutralen, weißen Fliesen ausgestattet. WC und Bad sind getrennt, was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht. Auch die übrigen Sanitärräume sind zeitlos und gepflegt ausgeführt.

Zur Wohnung gehören ein großes Kellerabteil sowie ein Tiefgaragen-Abstellplatz, der bequemes und sicheres Parken ermöglicht. Zusätzlich stehen den Bewohnern ein Fahrradraum sowie ein Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Die Wohnung befindet sich in einer kleinen, ruhigen Siedlung mit angenehmer Nachbarschaft.

Die Wohnung wird spätestens ab Februar 2026 neu vermietet, ein früherer Bezug ist nach Vereinbarung möglich. Der derzeitige Mieter hat noch Möbel in der Wohnung, die auf Wunsch teilweise abgelöst werden können. Insgesamt bietet diese Wohnung eine gelungene Kombination aus guter Lage, hochwertiger Ausstattung und praktischem Wohnkomfort.

### Hinweis:

Die obenstehenden Texte wurden mit Unterstützung künstlicher Intelligenz (KI) sprachlich optimiert und dienen einer ansprechenden und strukturierten Präsentation des Objekts. Inhalte und Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen.

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 <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap