

**\*All-Inklusiv\* Helle 2-Zimmer-Wohnung in  
Villach-Völkendorf**



Ansicht

**Objektnummer: 3392/100004**

**Eine Immobilie von RE/MAX Idea NPK Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung              |
| <b>Land:</b>             | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 9500 Villach         |
| <b>Baujahr:</b>          | 1930                 |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt             |
| <b>Möbliert:</b>         | Teil                 |
| <b>Alter:</b>            | Altbau               |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 65,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 2                    |
| <b>Bäder:</b>            | 1                    |
| <b>WC:</b>               | 1                    |
| <b>Balkone:</b>          | 1                    |
| <b>Keller:</b>           | 8,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 940,00 €             |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 680,00 €             |
| <b>Kaltmiete</b>         | 840,00 €             |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 80,00 €              |
| <b>Heizkosten:</b>       | 100,00 €             |
| <b>Sonstige Kosten:</b>  | 80,00 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

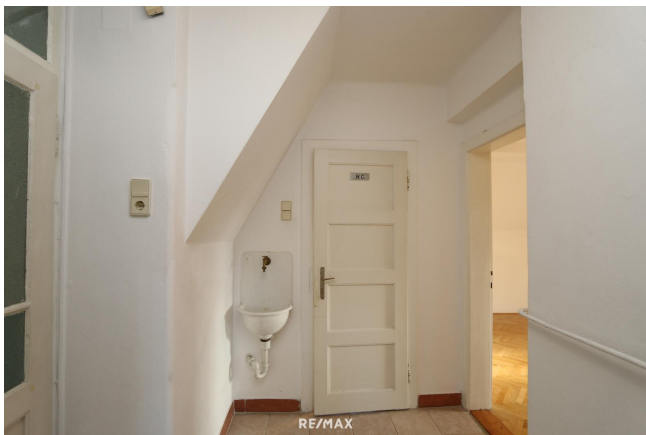


**Ilaria Scattu, BSc**

















## Objektbeschreibung

Diese liebevoll gepflegte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss einer eleganten Villa aus den 1930er-Jahren und überzeugt durch ihren besonderen Charme und die ruhige Lage im begehrten Stadtteil Völkendorf.

Auf rund 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein gemütliches Zuhause mit einem behaglichen Kachelofen im Wohnbereich, der für eine besonders angenehme Wohnatmosphäre sorgt. Ergänzt wird dies durch eine effiziente Zentralheizung sowie eine komfortable elektrische Fußbodenheizung im Badezimmer.

Die Wohnung verfügt über ein Badezimmer mit Badewanne und WC, ein praktisches Kellerabteil (ca. 8 m<sup>2</sup>) sowie Zugang zu einem gemeinschaftlichen Garten – ideal zum Entspannen im Grünen. Ein Garagenplatz ist ebenfalls inkludiert.

Weitere Annehmlichkeiten wie ein Wasch- und Trockenraum im Keller runden das Angebot ab.

Betriebskostenakonti:

- Garage: € 90,-
- Hausverwaltung: € 80
- Heizungsakonto: € 100
- Stromakonto: € 80

**Highlights der Wohnung:**

- Ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2. Obergeschoss (kein Lift)
- Ruhige, begehrte Lage in Villach-Völkendorf

- Gemütlicher Kachelofen im Wohnbereich und Zentralheizung (Pellets)
- Elektrische Fußbodenheizung im Badezimmer
- Badezimmer mit Badewanne & WC
- Kellerabteil (ca. 8 m<sup>2</sup>)
- Gemeinschaftlicher Garten zur Mitbenutzung
- Wasch- und Trockenraum im Haus
- 1 Garagenplatz inklusive

Gesamtmiete: € 940,- monatlich (inkl. Betriebs-, Heiz- und Stromkostenkonto)

Bitte beachten Sie, dass wir Anfragen nur mit vollständigen Kontaktdaten bearbeiten können.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap