

## **Moderne 2-Zi-Wohnung mit Balkon und Tiefgarage in Villach!**



**Objektnummer: 7137/3718**

**Eine Immobilie von ERA IMED Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9504 Villach
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Wohnfläche:</b>	56,17 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	64,12 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,11 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	982,61 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	676,36 €
<b>Kaltmiete</b>	914,97 €
<b>Betriebskosten:</b>	238,61 €
<b>USt.:</b>	67,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Edin Imsirovic**

ERA IMED Immobilien  
Neuer Platz 20  
9800 Spittal an der Drau





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Villach, Kärnten! Diese moderne 2-Zimmer-Wohnung in der 1. Etage bietet auf 56,17 m<sup>2</sup> Wohnfläche alles, was Sie für komfortables und stilvolles Wohnen benötigen.

Der Grundriss ist optimal gestaltet und überzeugt durch helle, freundliche Räume, die mit hochwertigen Parkett- und Fliesenböden ausgestattet sind. Die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme und angenehmes Raumklima an kalten Tagen, ergänzt durch eine effiziente Zentralheizung.

Die moderne Einbauküche lässt keine Wünsche offen und lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Von Ihrem Südbalkon genießen Sie sonnige Stunden und einen entspannten Ausblick – der perfekte Ort für Ihren Morgenkaffee oder den Feierabend.

Ein weiterer Komfort dieser Immobilie ist der Personenaufzug, der Ihnen den Alltag erleichtert. Ihre Fahrzeuge finden sicher Platz in der eigenen Garage, was in der Innenstadt von Villach ein großer Vorteil ist.

Die Lage könnte nicht besser sein: Die Wohnung ist hervorragend an den öffentlichen Verkehr angebunden. Bus und Bahnhof sind bequem erreichbar, wodurch Sie schnell und flexibel unterwegs sind.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche wichtige Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten: Ärzte, Kliniken und das Krankenhaus bieten Sicherheit und kurze Wege im Notfall. Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind ebenfalls nur wenige Minuten entfernt – ideal für Familien und alle, die Wert auf eine gut durchdachte Infrastruktur legen.

Die monatliche Miete von 982,61 € macht diese Wohnung zu einem attraktiven Angebot für Singles oder Paare die urbanes Wohnen mit hohem Komfort und bester Lage schätzen.

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 <1.500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <5.000m

Höhere Schule <5.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap