

## **Terrassenwohnung mit Aussicht im 1. OG und Gartenbenützung in Villach St. Leonhard**



**Objektnummer: 14001340**

**Eine Immobilie von Altmayer Immobilienservice GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9500 Villach
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<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>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 68,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,63
<b>Gesamtmiete</b>	785,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	585,00 €
<b>Kaltmiete</b>	785,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	200,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Dr. Hermann Altmayer MBA**

Altmayer Immobilienservice GmbH



## Objektbeschreibung

Dieser gepflegte Wohnbereich liegt im OG eines Wohnhauses mit nur 2 Wohneinheiten und ist über die gesamte OG Fläche verteilt.

Die ca. 68 m<sup>2</sup> große Wohnung teilt sich in: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad mit Dusche und WC sowie Fenster, Vorraum, Abstellraum und großer Küche mit Zugang zum neu errichteten großen ca. 12 m<sup>2</sup> großen Balkon nach Süden auf. Zu dieser Wohnung gehört auch noch ein großer Kellerraum sowie 2 vor dem Haus befindliche PKW-Stellplätze, auf Wunsch kann auch ein eigener Gartenbereich für diese Wohnung angelegt werden.

Die Innenstadt von Villach ist in weniger als 5 Fahrminuten erreichbar und bietet ausreichend Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, genauso wie die sehr nahegelegenen Seen (Vassacher, St. Leonharder und Ossiacher See). Das Skigebiet Gerlitze ist in wenigen Minuten zu erreichen und bietet nicht nur im Winter ein herrliches Panorama über Kärnten an, sondern verfügt über viele Wanderwege und Attraktionen welche jede Jahreszeit abwechslungsreich gestalten.

Die Wohnung wird mittels Gas beheizt, jedoch sind für den Bedarf Kaminanschlüsse vorhanden. Die angegebenen Betriebskosten beinhalten schon die Heizkosten für diese Wohnung.

Diese Mietwohnung ist unmöbliert und ab sofort verfügbar.

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 <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap