

Lichtdurchflutete Wohnung mit Panoramablick und großem Garten in Bestlage



Objektnummer: 8521/80

Eine Immobilie von Lumen Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9500 Villach
Nutzfläche:	76,10 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	8,10 m ²
Gesamtmiete	1.269,59 €
Kaltmiete (netto)	950,00 €
Kaltmiete	1.135,47 €
Betriebskosten:	185,47 €
Heizkosten:	134,12 €
Infos zu Preis:	

ALLE Kosten sind bereits INKL. MwSt.!!

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Katrin Lauritsch

Lumen Immobilien







Objektbeschreibung

Diese exklusive Wohnung befindet sich im obersten Stock eines kleinen Hauses mit nur drei Einheiten und überzeugt mit einem atemberaubenden Panoramablick über Villach und die umliegenden Berge. Die großzügige Nutzfläche von ca. 76 m² ist bestens aufgeteilt und bietet ein komfortables Wohnambiente.

Raumaufteilung und Ausstattung:

- Das **außergewöhnliche** Badezimmer ist mit einer modernen Dusche, einem Fenster, einem Bidet und einem spektakulären **Badewannenparterre** ausgestattet – sowas haben Sie sicher noch nie gesehen!
- separates WC
- großzügiges Hauptschlafzimmer mit Blick in den hauseigenen Garten
- Das lichtdurchflutete Wohnzimmer, das über eine Glastür vom Flur aus zugänglich ist, bietet durch die großen Fensterfronten einen atemberaubenden Blick auf die Stadt und die umliegenden Berge und überzeugt außerdem noch mit einer gemütlichen Bücherregalnische.
- moderne und voll ausgestattete Küche mit hochwertigen Geräten sowie einem Fenster für frische Luft
- Ein weiteres Zimmer, das aktuell noch offen begehbar ist und wie eine Nische wirkt, lässt sich problemlos in ein zusätzliches Schlafzimmer umwandeln, wenn es durch eine Tür abgetrennt wird. Diese Umbaumaßnahme würden die Vermieter auf eigene Kosten übernehmen. Anderenfalls eignet es sich hervorragend als Esszimmer.

Das Highlight – der große, eigene Garten:

Der Garten steht ausschließlich dieser Einheit zur Verfügung und bietet eine fantastische Fläche, die besonders Hunde- und Naturfreunde begeistern wird – ein wahres Paradies! Hier

können Sie entspannen, die Natur genießen oder Ihren Vierbeiner frei laufen lassen, schließlich ist das Grundstück voll eingezäunt.

Zusätzlich gehört zur Wohnung eine große, ausgebaute Gartenhütte, die perfekt als Hobbyraum oder Partyraum genutzt werden kann. Sie mündet in eine ca. 20 m² große Terrasse, die mit einer neuen Markise vollständig überdacht werden kann. Der Garten bietet zudem Platz für ein Holzlager, einen Geräteschuppen und einen Abstellraum.

Zusätzliche Vorteile:

- **Keller:** Ein Kellerraum mit Waschmaschinenanschluss sowie eine eingebaute Werkstatt bieten zusätzlichen Stauraum und praktische Nutzungsmöglichkeiten.
- **Garage und Parkplatz:** Direkt vor der Tür befinden sich eine Garage sowie ein weiterer Parkplatz, die das Gesamtangebot abrunden.

Diese Wohnung bietet nicht nur viel Platz, sondern auch eine wunderschöne Lage mit einzigartigem Ausblick. Hunde sind hier herzlich willkommen, und die großzügigen Gartenflächen bieten einen idealen Rückzugsort für Tier und Mensch.

Für all jene, die Arbeiten und Wohnen gerne an einem Ort vereinen möchten, gibt es zudem die Möglichkeit, die unterste Einheit des Hauses als Studio, Büro oder Praxis dazu zu mieten. Mit einer Fläche von ca. **40 m²** bietet sie ausreichend Platz für jede Arbeitsstelle:

[Kleinwohnung, Studio, Praxis oder Büro in Bestlage](#)

Habe ich Sie neugierig gemacht?

Dann freue ich mich auf Ihre Anfrage oder Ihren Anruf unter der Nummer **+43 650 5344349**,
Katrín Lauritsch, **LUMEN** Immobilien

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://lumen-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://lumen-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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.

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 <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap