# Sonnige, großräumige 4-Zimmer-Altbauwohnung in Top-Stadtlage



Objektnummer: 1109717

Eine Immobilie von Jansa Immobilien

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung
Land: Österreich
PLZ/Ort: 9500 Villach

Alter: Altbau Wohnfläche: 112,00 m²

 Zimmer:
 4

 Bäder:
 1

 WC:
 2

Heizwärmebedarf: C 89,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor:C1,09Gesamtmiete1.750,00 €Kaltmiete (netto)1.370,00 €Kaltmiete1.540,00 €Betriebskosten:170,00 €Heizkosten:210,00 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## **Ihr Ansprechpartner**



#### **Ingeborg Jansa**

Jansa Immobilien Kanzelweg 2 9523 Villach











### **Objektbeschreibung**

Diese lichtdurchflutete und vor allem großräumige **4-Zimmer-Wohnung** (Zimmergrößen zwischen 14 m² und 30 m²) befindet sich im ersten Geschoss eines kleinen Mehrparteienhauses mit nur insgesamt drei Wohnungen in Top-Stadtlage im Herzen von Villach.

In jedem Stockwerk befindet sich nur eine Wohneinheit, somit hat man Fensterfronten in alle Himmelsrichtungen.

Ein Teil des Hauses wurde bereits in den 1920er Jahren erbaut, die Erweiterung hat dann in den 60er-Jahren stattgefunden. Im Jahr 2011 wurde das Haus saniert (Vollwärmeschutz und Fenster).

Durch die extrahohe Raumhöhe von ca. 2,80 m und die großen Fensterfronten wirken die schon sehr großzügigen Räume noch luftiger. Alle 3-fach-verglasten Fenster sind mit Rollläden ausgestattet.

Vom Stiegenhaus gelangt man direkt in einen L-förmigen Vorraum, von welchem man in drei Zimmer, das modern möblierte Badezimmer mit WC und Fenster, ein weiteres, separates WC und die Küche mit Einbauherd mit Cerankochfeld, Dunstabzug, Geschirrspüler und Kühl-/Gefrierkombination gelangt. Ein weiteres Zimmer ist über ein Durchgangszimmer erreichbar.

Ein wunderschöner, eingezäunter **Garten** mit Sitzgelegenheit kann von allen Mietern – bis auf Widerruf – benützt werden.

In der monatlichen Gesamtmiete von € 1.635,- sind die Betriebs- und Heizkosten inkl. Warmwasser (aconto) und 1 Garagenplatz inkludiert!

#### Lage:

Sehr gute Infrastruktur gegeben - Bushaltestelle, Trafik, LKH Villach, Nahversorger, Restaurants, Ärzte, Apotheke, Villacher Hauptplatz, Villacher Bahnhof u.v.m. nur wenige Gehminuten entfernt, sowie teilweise in unmittelbarer Nähe.

Sind Sie interessiert? Dann freuen wir uns auf Ihre unverbindliche Anfrage!

Da am 13. Juni 2014 das neue FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und das VRUG

(Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) in Kraft getreten sind, ist uns seitdem die Herausgabe relevanter Informationen –wie z. B. die Lage des Objektes, genaue Objektadresse – nur mehr nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage (Kontaktformular oder Email) mit vollständigen Kontaktangaben (Vor- und Nachnamen, Adresse/Mailadresse, Telefonnummer) möglich.

Wir ersuchen Sie hierfür um Ihr Verständnis und freuen uns auf Ihre für Sie kostenlose und unverbindliche Anfrage!

Alle Angaben It. Abgeber - Irrtümer vorbehalten.

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 <500m Krankenhaus <500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <2.500m Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

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

#### Sonstige

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

#### Verkehr

Bus <500m Autobahnanschluss <3.000m Bahnhof <1.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap