# SONNIGE LAGE - DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT DIREKTZUGANG ZUM DRAURADWEG



Objektnummer: 1109721

Eine Immobilie von Jansa Immobilien

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung - Dachgeschoß

Land:ÖsterreichPLZ/Ort:9500 VillachWohnfläche:65,00 m²Nutzfläche:70,00 m²

Zimmer: 2
Bäder: 1
WC: 1
Stellplätze: 1

Heizwärmebedarf: C 59,10 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor:C1,19Gesamtmiete993,29 €Kaltmiete (netto)743,70 €Kaltmiete890,85 €Betriebskosten:124,45 €Heizkosten:73,10 €USt.:29,34 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

# **Ihr Ansprechpartner**



## **Ingeborg Jansa**

Jansa Immobilien Kanzelweg 2



























# **Objektbeschreibung**

Diese helle und sehr ruhig gelegene, möblierte Dachgeschoßwohnung befindet sich im letzten Geschoß einer Wohnanlage in unmittelbarer Draunähe am Wasenboden.

Mit dem Fahrrad gelangen Sie direkt vom Innenhof, durch einen nur für Bewohner dieser Anlage zugängigen und absperrbaren Durchgang, zum Drauradweg.

Die Aufteilung der Wohnung ist ideal für Singels oder Pärchen geeignet.

Von der Tiefgarage geht es mit dem Lift in das dritte und letzte Obergeschoß, von dort treten Sie durch einen absperrbaren Eingang in das Stiegenhaus ein und weiter zur Wohnungstüre.

Sie gelangen vom Vorraum in den offenen Wohnbereich von welchem die restlichen Räumlichkeiten zentral begehbar sind.

Diese 2- Zimmerwohnung besticht durch die offene Gestaltung des Koch-, Ess- und Wohnbereichs mit Sonne bis in den Nachmittag, ein westlich gelegenes Schlafzimmer mit französischem Balkonfenster und Fenster, einem großzügigen Bad mit Fenster, Badewanne und Waschmaschine und ein separates WC mit Handwaschbecken und ebenfalls einem Fenster.

Dieses wohlige und sehr gepflegte Zuhause ist mit einem komplett möblierten Schlafzimmer, einem Lederecksofa, einigen Kleinmöbel und 4 Barhocker für die Theke zur Küche hin ausgestattet und bedarf daher keiner großen kostspieligen Investitionen.

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 <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m Kindergarten <500m Universität <2.500m

## Höhere Schule <2.500m

## **Nahversorgung**

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

## Sonstige

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

#### Verkehr

Bus <500m Autobahnanschluss <2.500m Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap