

## Wunderschöne Dachgeschosswohnung direkt am Draufufer



9500 Villach

Obj.Nr. 904/03473

Beziehbar ab: sofort

Mietdauer: mind. 3 Jahre, max. 3 Jahre

Wohnfläche

174 m<sup>2</sup>

Zimmer

5

€ 2.260,00

Gesamtmiete

Provision: provisionsfrei

Heizung

ZH, Öl



WIR FREUEN UNS AUF IHRE TERMINVEREINBARUNG

Ihr Ansprechpartner

Gerhard BARTA

T + 43 42 42 - 242 64

M + 43 664 - 53 66 025

E [gerhard.barta@immobilien-barta.at](mailto:gerhard.barta@immobilien-barta.at)

W [www.immobilien-barta.at](http://www.immobilien-barta.at)

Diese lichtdurchflutete Wohnung in bester Lage, direkt am Draufer bietet Wohnen auf hohem Niveau.

Auf ca. 130 m<sup>2</sup> wird mit einem großzügigem Wohnraum, einer mit hochwertigen Miele-Geräten ausgestatteten Küche mit anschließender Speis, drei Schlafzimmern, zwei mit ausgewählten Materialien umgesetzten Badezimmern, sowie einer geräumigen Garderobe und einem Gäste-WC ein extravagantes Wohnerlebnis ermöglicht. Alle Zimmer bieten Draublick und sind nach Süd, Süd-Ost ausgerichtet.

Von der an den Wohnraum anschließenden 9 m<sup>2</sup> großen Loggia genießt man einen traumhaften Ausblick auf die Drau und den Fernblick auf die umliegende Bergwelt.

Weiters bietet diese Wohnung eine ca. 43 m<sup>2</sup> große Galerie, welche sich optimal als Spielbereich für Kinder, als Büro, oder als Gästezimmer/-bereich nutzen lässt.

Raumaufteilung: Eingangsbereich, Garderobe, Wohn-/Esszimmer mit Aufgang in die Galerie und Ausgang auf die Loggia, Küche mit Essbereich und anschließender Speis, Schlafzimmer, Gäste-WC, Schlafzimmer mit begehbaren Kleiderschrank, Badezimmer mit Badewanne, Schlafzimmer samt Badezimmer mit Dusche ensuite.

Ausstattung: Hochwertige Einbauküche mit Miele Geräten, Abstellraum, Lift, nicht entfernbare Einbauschränke im Vorraum und Schlafzimmer.

Alle auf den Bildern ersichtlichen freistehenden Möbel werden auf Wunsch des Mieters entfernt.

Heizung: Die Wohnung wird mittels Öl-Zentralheizung beheizt, diese Kosten sind in der Miete bereits inbegriffen.

Parken: Auf Wunsch können bis zu zwei Carportplätze zu je € 70,- p. m. zusätzlich angemietet werden.

9500 Villach

Obj.Nr. 904/03473

## Details

Wohnfläche	174 m <sup>2</sup>	Baujahr	ca. 1930	Zimmer	5
Bäder	2	Loggia	1	Stockwerk	2
Barrierefrei	nein	Lift	ja	Zustand	sehr gut

Möbiliar: Teilmöbliert

Boden: Parkett, Marmor

Anschlüsse: Kanal, SAT, Strom, Telefon, Wasser

## Energie

Heizung: ZH, Öl

## Lage

Lage: Aussichtslage, großer Balkon/Terrasse, repräsentativ, ruhig, Sackgasse, sonnig, Ufer 1. Reihe, Zentrum-Nähe

Nähe: Draupromenade, Hauptbahnhof, Innenstadt

## ALLE KOSTEN IM ÜBERBLICK

Gesamtmiete	€ 2.260,00	Kaution	€ 6.800,00	€ 2.260,00
Hauptmietzins	€ 2.260,00	Provision	provisionsfrei	Gesamtmiete
				€ 13,02/m <sup>2</sup>



Aussicht Loggia



Aussicht Loggia



Aussicht Loggia



Loggia



Loggia



Wohn/Esszimmer



Wohn/Esszimmer



Wohn/Esszimmer



Wohn/Esszimmer



Wohn/Esszimmer



Galerie



Galerie

WIR FREUEN UNS AUF IHRE TERMINVEREINBARUNG: +43 (0) 42 42 - 24 2 64



Galerie



Küche



Küche



Küche



Küche



Speis



Aussicht Schlafz.



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Badez. mit Dusche



Badez. mit Dusche



Badez. mit Dusche

WIR FREUEN UNS AUF IHRE TERMINVEREINBARUNG: +43 (0) 42 42 - 24 2 64



Schlaf-/Kinderz.



Schlaf-/Kinderz.



Schlaf-/Kinderz.



Begehbarer Kleiders.



Schlafzimmer/Büro



Schlafzimmer/Büro



Schlafzimmer/Büro



Badez. mit Wanne



Badez. mit Wanne



Badewanne



Garderobe/Vorraum

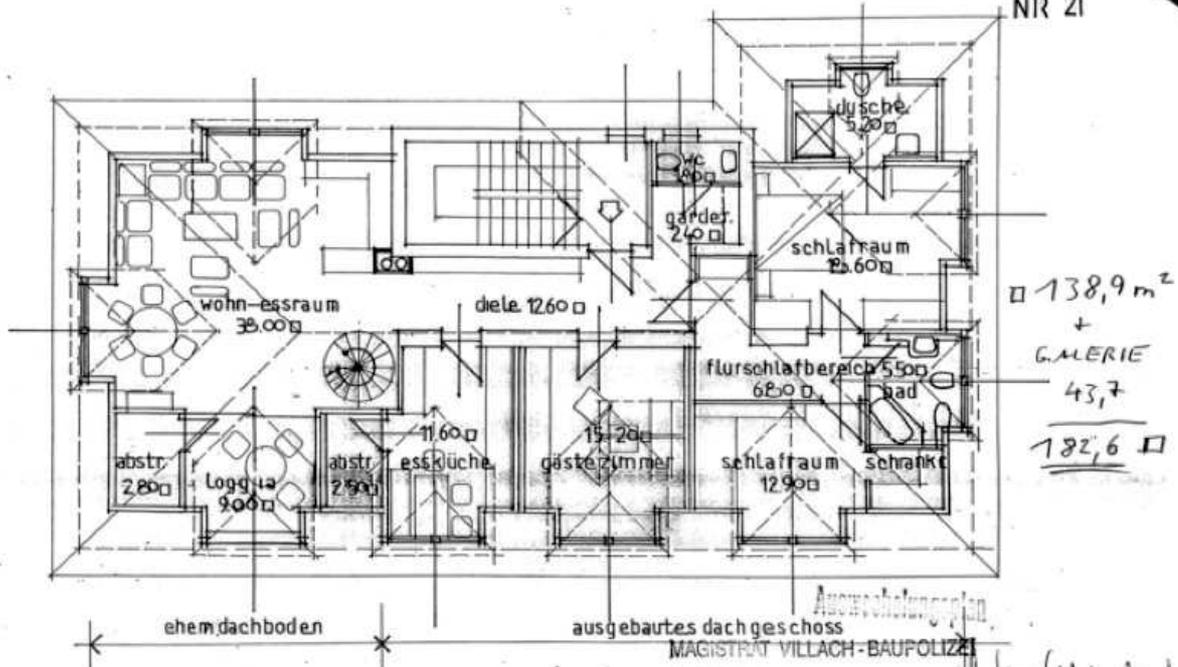


Vorraum

WIR FREUEN UNS AUF IHRE TERMINVEREINBARUNG: +43 (0) 42 42 - 24 2 64

AUSWECHSLUNGSPLAN PROJ. UMFUNKTIONIERUNG U. SANIERUNG DES HAUSES

villach draupromen  
NR 21



DACHGESCHOSSGRUNDRISS M: 1:100

MAGISTRAT VILLACH-BAUPOLIZEI

Gemäß Bescheid vom  
Zahl. 100/5312-244/10

bewilligt

der Bürgermeister  
Ing. J. M. ...

BAU- und PLANUNGS GES. M.  
ING. EDUARD AHAM  
523 L. AM ...  
SCHULSTRASSE 24 TELEFON 3 626 472

Grundrissplan

Barta  
Immobilientreuhand

Bahnhofplatz 9  
9500 Villach

T +43 (0) 42 42 - 24 2 64

E [office@immobilien-barta.at](mailto:office@immobilien-barta.at)

W [www.immobilien-barta.at](http://www.immobilien-barta.at)



WIR FREUEN UNS AUF IHRE TERMINVEREINBARUNG

Ihr Ansprechpartner  
Gerhard BARTA

T + 43 42 42 - 242 64

M + 43 664 - 53 66 025

E [gerhard.barta@immobilien-barta.at](mailto:gerhard.barta@immobilien-barta.at)

Nebenkosten

Die angeführten Mietkosten verstehen sich zuzüglich der Nebenkosten wie Mietkaution, Vermittlungsprovision laut Immobilienmaklerverordnung, Gebühr für Bestandsverträge laut § 33 TP 5 Gebührengesetz sowie allfällige Vertragserrichtungskosten im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenverfassers. Eine detaillierte Nebenkostenaufstellung samt allen Information zum Maklervertrag inkl. Konsumentenschutzbestimmungen (FAGG, KSchG) finden Sie in beiliegendem Merkblatt ÖVI-Form Nr. 13 M /07/ 2023.



IMMOBILIENTREUHÄNDER