

## Barrierefreie Gartenwohnung Villach-Landskron



9523 Villach-Landskron

Obj.Nr. 904/03581

Beziehbar ab: sofort

Mietdauer: mind. 3 Jahre, max. 3 Jahre

Wohnfläche

123 m<sup>2</sup>

Zimmer

3

€ 1.883,00

Gesamtmiete

Provision: provisionsfrei

Heizung

ZH mit Wärmepumpe



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)

Die absolut barrierefreie und behindertengerechte 3-Zimmer-Wohnung liegt in einem 2023 neu errichteten Zweifamilienhaus im Ortsbereich Neulandskron. Erstbezug mit sehr hochwertiger Ausstattung.

Raumaufteilung: Vorraum, großzügiger Wohn-Essbereich mit ca. 53 m<sup>2</sup> und offen gestalteter Küche, 2 Schlafzimmer, 2 Bäder, Schrankraum, Gästetoilette, Abstellraum und Speis sowie eine großzügige Südterrasse mit ca. 21 m<sup>2</sup> Nutzfläche und ein eingezäunter Gartenanteil mit ca. 100 m<sup>2</sup> Wiesenfläche. Der Wohnungseingang ist über eine behindertengerechte Rampe direkt vom Parkplatz aus erreichbar.

Zubehör: 2-KFZ Abstellplätze, nach Wahl als Freiplatz oder als Carport. In dem Carport befindet sich eine E-Ladestelle für Elektrofahrzeuge, Kellerabteil.

Möblierung: Es wurde eine Einbauküche in gehobenem Standart mit Naturstein-Arbeitsplatten- und Verkleidungen, Untertisch-Dunstabzug, Geschirrpüler und Induktionskochplatten eingebaut. Die Speis ist mit Einbauschränken ausgestattet.

Bad: Das Hauptbad verfügt über eine behindertengerechte Duschanlage.

Heizung: Fußbodenheizung über Luft-Wasser-Wärmepumpe. Es besteht weiters eine Fotovoltaikanlage und ein Notstrom-Versorgungssystem.

9523 Villach-Landskron

Obj.Nr. 904/03581

## Details

Wohnfläche	123 m <sup>2</sup>	Gartenfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>	Baujahr	2023
Zimmer	3	Bäder	2	Terrasse	21 m <sup>2</sup>
Stockwerk	EG	Barrierefrei	ja	Abstellfläche	2
Keller	ja	Zustand	Erstbezug		

Mobiliar: Küche möbliert

Boden: Parkett, Fliesen

Anschlüsse: Kanal, Strom, Wasser

## Energie

Heizung: ZH mit Wärmepumpe

Energieausweis	vorhanden	HWB	41,00 kWh/m <sup>2</sup> a	f <sub>GEE</sub>	0,67
					
		Energieklasse Heizwärmebedarf		Energieklasse f <sub>GEE</sub>	

## Lage

Lage: großer Balkon/Terrasse, Orts-/Stadttrand, Siedlungslage, sonnig

## ALLE KOSTEN IM ÜBERBLICK

Gesamtmiete	€ 1.883,00	Heizkosten	€ 210,00	<b>€ 1.883,00</b> Gesamtmiete
enthaltene MWSt.	€ 190,27	Kaution	€ 5.500,00	
Hauptmietzins	€ 1.363,64	Provision	provisionsfrei	<b>€ 11,09/m<sup>2</sup></b>
Betriebskosten	€ 119,09			



Ostansicht



Wohn-Essraum 1



Wohn-Essraum 2



Wohn-Essraum 3



Küche 1



Küche 2

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



Schlafzimmer 1



Schrankraum



Bad 1



Schlafzimmer 2



Bad 2



Vorraum

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



Hauseingang



Terrasse



Garten



Carport

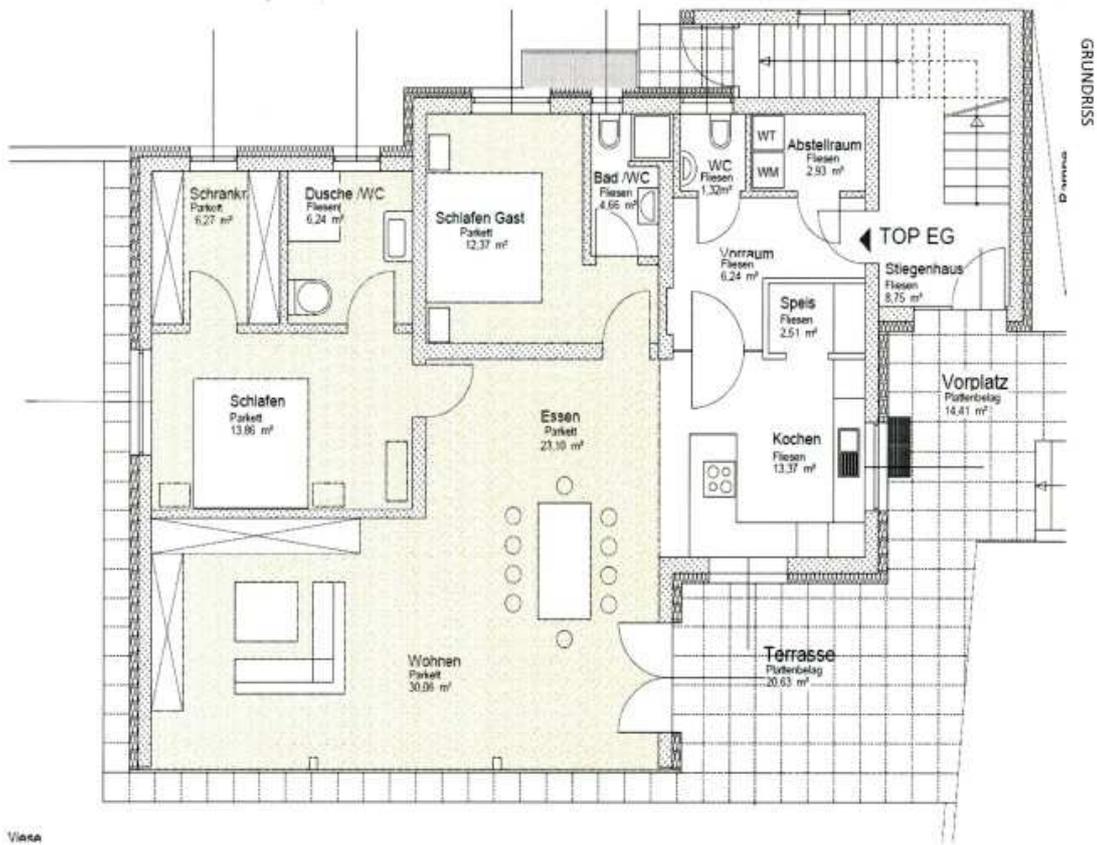


Ladestation



Keller

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



Grundriss

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