

## Hochwertige Seewohnung am Magdalensee



9524 Villach-St. Magdalen

Obj.Nr. 904/03322

Beziehbar ab: Ab sofort

Mietdauer: mind. 3 Jahre, max. 3 Jahre

Wohnfläche

44 m<sup>2</sup>

Zimmer

2

€ 1.300,00

Gesamtmiete

Provision: provisionsfrei

Heizung

ZH, Pellets



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)

Top ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung in schöner Seelage direkt am Magdalenensee in Villach-St. Magdalen. Hochwertige Wohnanlage mit traumhaftem Badestrand. Atemberaubendes See- und Bergpanorama. Der Badestrand ist bequem, direkt von der Wohnung zu erreichen.

Raumaufteilung: Sonniger Wohn/-Essraum mit Kochnische, Schlafzimmer, beide Zimmer mit Ausgang auf den ca. 14 m<sup>2</sup> großen Balkon, Bad mit WC, Abstellraum.

Nur 1,5 KM vom Technologiepark Villach und der Fachhochschule entfernt. Bushaltestelle und Bahnsteig St. Magdalen in Gelnähe.

Hochwertige Ausstattung, moderne Einbauküche (DAN).

Heizung: Pellets-Zentralheizung als Fußbodenheizung ausgeführt. Die Heizkosten sind in der Miete bereits inbegriffen

Zubehör: 1-KFZ-Abstellplatz (Freiplatz), 1 Kellerabteil und eine Badekabine (direkt am Badestrand)

Gemeinschaftseinrichtungen: Toiletteanlagen am Badestrand, Fahrradabstellraum, Kinderwagenabstellraum, Trockenraum, Besucherparkplätze.

Haustiere sind nicht erlaubt!

9524 Villach-St. Magdalen

Obj.Nr. 904/03322

## Details

Wohnfläche	44 m <sup>2</sup>	Baujahr	2017	Zimmer	2
Bäder	1	Balkon	13 m <sup>2</sup>	Stockwerk	1
Barrierefrei	ja	Lift	ja	Abstellfläche	1
Keller	ja	Zustand	neuwertig		

Mobiliar: Küche möbliert

Boden: Parkett

Anschlüsse: Kanal, SAT, Strom, Wasser

## Energie

Heizung: ZH, Pellets

Energieausweis	vorhanden	HWB	30,00 kWh/m <sup>2</sup> a	f <sub>GEE</sub>	0,65
		<b>B</b>		<b>A+</b>	
		Energieklasse Heizwärmebedarf		Energieklasse f <sub>GEE</sub>	

## Lage

Lage: Aussichtslage, Grünblick, Grünlage, repräsentativ, Seeblick, Seelage, Zentrum-Nähe

## ALLE KOSTEN IM ÜBERBLICK

Gesamtmiete	€ 1.300,00	Kaution	€ 3.900,00	€ 1.300,00
enthaltene MWSt.	€ 101,63	Provision	provisionsfrei	Gesamtmiete
Hauptmietzins	€ 1.016,29			€ 23,19/m <sup>2</sup>
Betriebskosten	€ 182,08			





Magdalenensee



Ausblick



Badebereich



Badebereich



Badeplatz 1



Badeplatz 3





Badeplatz 2



Wohnanlage



Lage am See



Steg



Loggia-Seeblick



Loggia

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



Wohn-Essbereich 1



Wohn-Essbereich 2



Wohn-Essbereich 3



Küche



Schlafzimmer



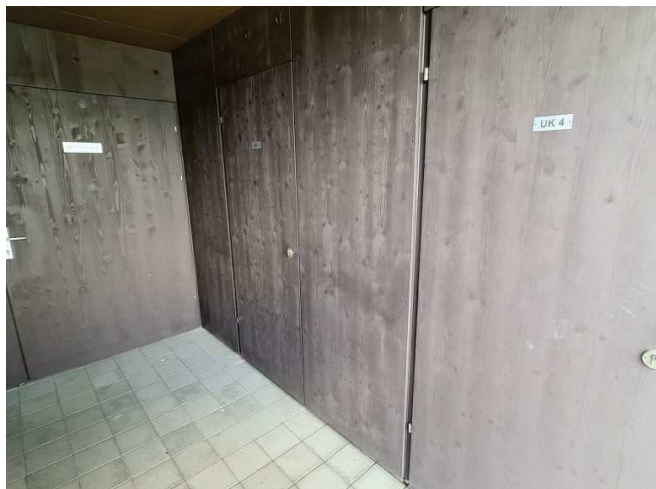
Bad

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





Vorraum



Badekabine

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

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