



IMMOBILIEN  
CONSULTING

GESELLSCHAFT M.B.H.

**Kanzlei Villach**  
Italiener Straße 40/1/2, 9500 Villach  
Tel. +43 4242 / 57 854  
Fax. +43 4242 / 55 233  
flechl@immobilien-consulting.at  
**Mobil: +43 660 / 57 854 00**

**Kanzlei Bad Kleinkirchheim**  
Dorfstraße 91, 9546 Kleinkirchheim  
Tel. +43 4242 / 57 854  
Fax. +43 4242 / 55 233  
flechl@immobilien-consulting.at  
**Mobil: +43 650 / 30 800 46**

UID-Nr.: ATU 392 310 05, Bezirksgericht Villach, FN 112818 i

**Bank für Kärnten und Steiermark**

BIC: BFK KAT 2K IBAN: AT 881 700 000 153 181 500

# ERSTBEZUG

## MODERNE 3-ZIMMER-MIETWOHNUNG MIT GROßEM, TEILÜBERDACHTEN BALKON UND FREISTELLPLATZ IN IDYLLISCHER GRÜN-AUSSICHTSLAGE

TOP 3

\* \* \*

**VILLACH STADT / ST. GEORGEN / KÄRNTEN / ÖSTERREICH**



MW-VS-204

**Im Falle einer Anmietung entstehen dem Mieter folgende Nebenkosten:**

Maklerprovision 1-2 Bruttomonatsmieten (je nach Mietdauer) zzgl. 20 % UST,

Kaution € 4.000,00, Mietvertragskosten € 350,00 brutto

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler, also für Käufer/Mieter und Verkäufer/Vermieter tätig sind.

<b>BESCHREIBUNG</b>	<p>Hier bieten wir Ihnen eine exklusive <b>3-Zimmer-Neubawohnung</b> mit einer Wohnungsgröße von etwa 76,95 m<sup>2</sup> zzgl. einer Balkongröße von etwa 10,43 m<sup>2</sup>.</p> <p>In sonniger, relativ ruhiger, ländlicher und dennoch stadtnaher Wohnlage wurde mit dem Bau der kleinen, modernen Wohnanlage mit lediglich 5 Wohneinheiten begonnen, die im Sommer 2022 fertiggestellt wird. Hier werden moderne und familienfreundliche Wohnansprüche erfüllt, um den zukünftigen Bewohnern einen qualitativ hochwertigen Wohnstandard in idyllischer Grünlage zu bieten.</p> <p>Teil des Mietobjekts sind ein Kellerraum sowie ein PKW-Abstellplatz. Auf Wunsch kann gerne noch ein Carportstellplatz hinzugemietet werden.</p>
<b>LAGE</b>	<p><b>Villach – St. Georgen</b></p> <p>Die ländliche und stadtnahe Situierung der Wohnanlage bietet gehobenen Wohnkomfort in schöner, sonniger und relativ ruhiger Lage.</p> <p>Die Innenstadt ist in etwa 8 Autominuten zu erreichen. Die Infrastruktur in St. Georgen ist gut, in der Nähe befinden sich Banken, Nahversorger, das Einkaufszentrum VEZ, die Bushaltestelle, der Kindergarten, die Volks- und Hauptschule etc. ...</p> <p>Die Umgebung ermöglicht die Ausübung diverser Freizeit- und Sportaktivitäten. Der Naturpark Dobratsch, Heiligengeist, mit den vielen, schönen Spazier- und Wanderwegen, die von der Liegenschaft fußläufig zu erreichen sind, das nah gelegene Ski- und Wandergebiet Gerlitze, der Ossiacher und Faaker See sind nur einige der reizvollen und erlebenswerten Ausflugsziele, die die umliegende Umgebung zu bieten hat.</p>
<b>BAUBEGINN</b>	28.06.2021
<b>FERTIGSTELLUNG</b>	Juli/August 2022
<b>WOHNNUTZFLÄCHE</b>	ca. 76,95 m <sup>2</sup>
<b>ZIMMER</b>	3
<b>RAUMAUFTEILUNG</b>	Vorraum mit Garderobe, offener Wohn-Ess-Küchenbereich mit Ausgang auf den teilüberdachten Balkon, Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, 2 Schlafzimmer, Badezimmer (Dusche + WC + HWB) und WC mit Handwaschbecken;

**Im Falle einer Anmietung entstehen dem Mieter folgende Nebenkosten:**  
 Maklerprovision 1-2 Bruttomonatsmieten (je nach Mietdauer) zzgl. 20 % UST,  
 Kaution € 4.000,00, Mietvertragskosten € 350,00 brutto

<b>PKW</b>	1 KFZ-Freistellplatz P9 ist im Mietpreis inkludiert
<b>VERFÜGBARKEIT</b>	voraussichtlich Ende August 2022
<b>BESICHTIGUNGEN</b>	ab Ende Oktober 2021
<b>ENERGIEKENNZAHL</b>	HWB 43,7 kWh/m <sup>2</sup> , fGEE 0,67
<b>MIETZINS</b>	€ 846,00 zzgl. circa € 170,00 Betriebs- und Heizkostenakontierung <b>Gesamtbruttomietzins € 1.016,00</b>
<b>KAUTION</b>	€ 4.000,00
<b>PROVISION</b>	1-2 Bruttomonatsmieten (je nach Mietdauer) zzgl. 20 % UST
<b>MIETVERTRAGS- ERRICHTUNGSKOSTEN</b>	brutto € 350,00

---

**Im Falle einer Anmietung entstehen dem Mieter folgende Nebenkosten:**  
Maklerprovision 1-2 Bruttomonatsmieten (je nach Mietdauer) zzgl. 20 % UST,  
Kautions € 4.000,00, Mietvertragskosten € 350,00 brutto



**Im Falle einer Anmietung entstehen dem Mieter folgende Nebenkosten:**  
Maklerprovision 1-2 Bruttomonatsmieten (je nach Mietdauer) zzgl. 20 % UST,  
Kaution € 4.000,00, Mietvertragskosten € 350,00 brutto

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler, also für Käufer/Mieter und Verkäufer/Vermieter tätig sind.