

## **Exklusive Villa mit Pool in Aussichtslage**



Südansicht 1

**Objektnummer: 904/03585**

**Eine Immobilie von Barta Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9500 Villach
<b>Baujahr:</b>	2001
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	307,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 78,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,92
<b>Gesamtmiete</b>	3.400,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.800,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.400,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Gerhard BARTA**

Barta Immobilientreuhand GmbH

T + 43 42 42 - 242 64

H + 43 664 - 53 66 025

















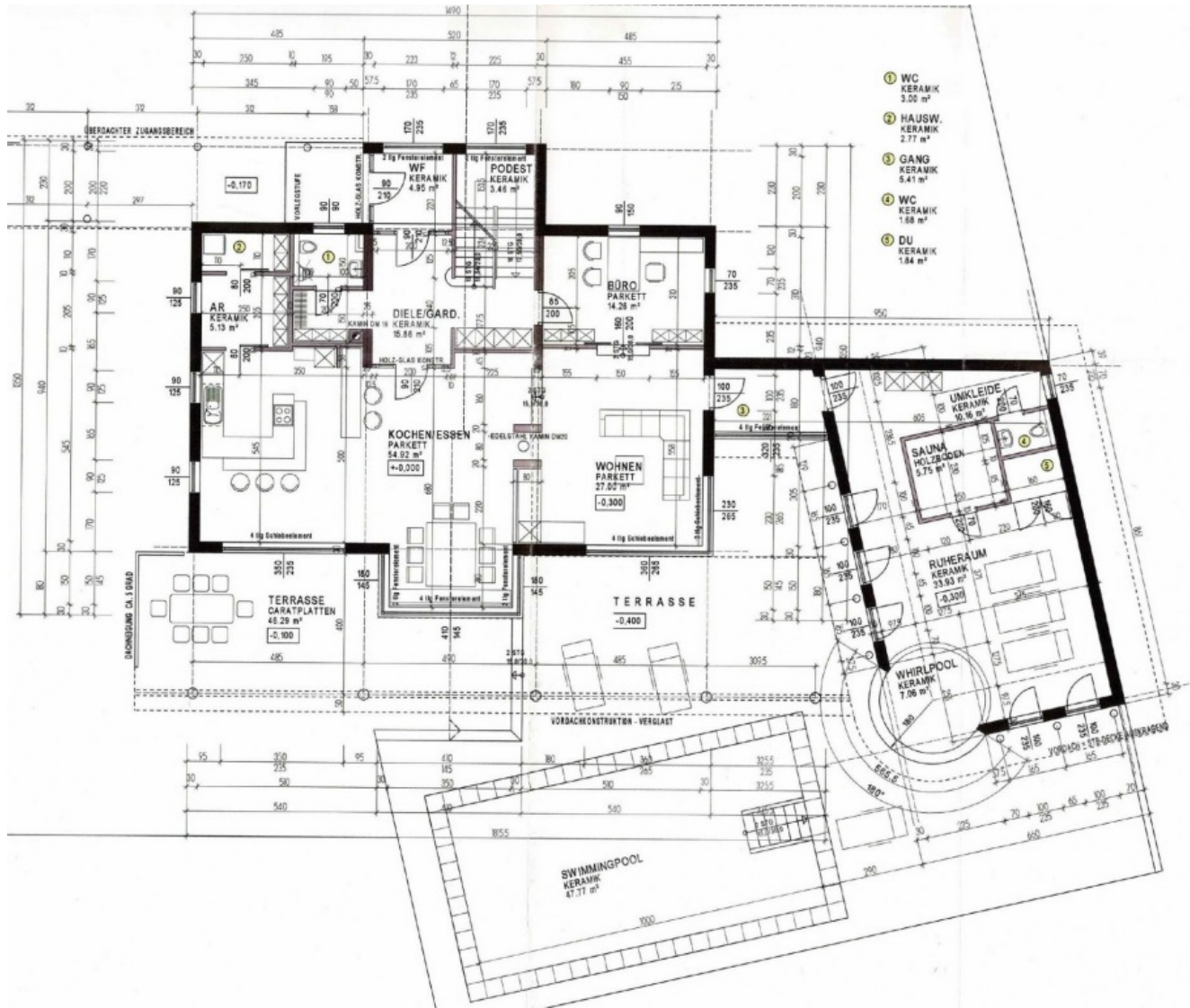


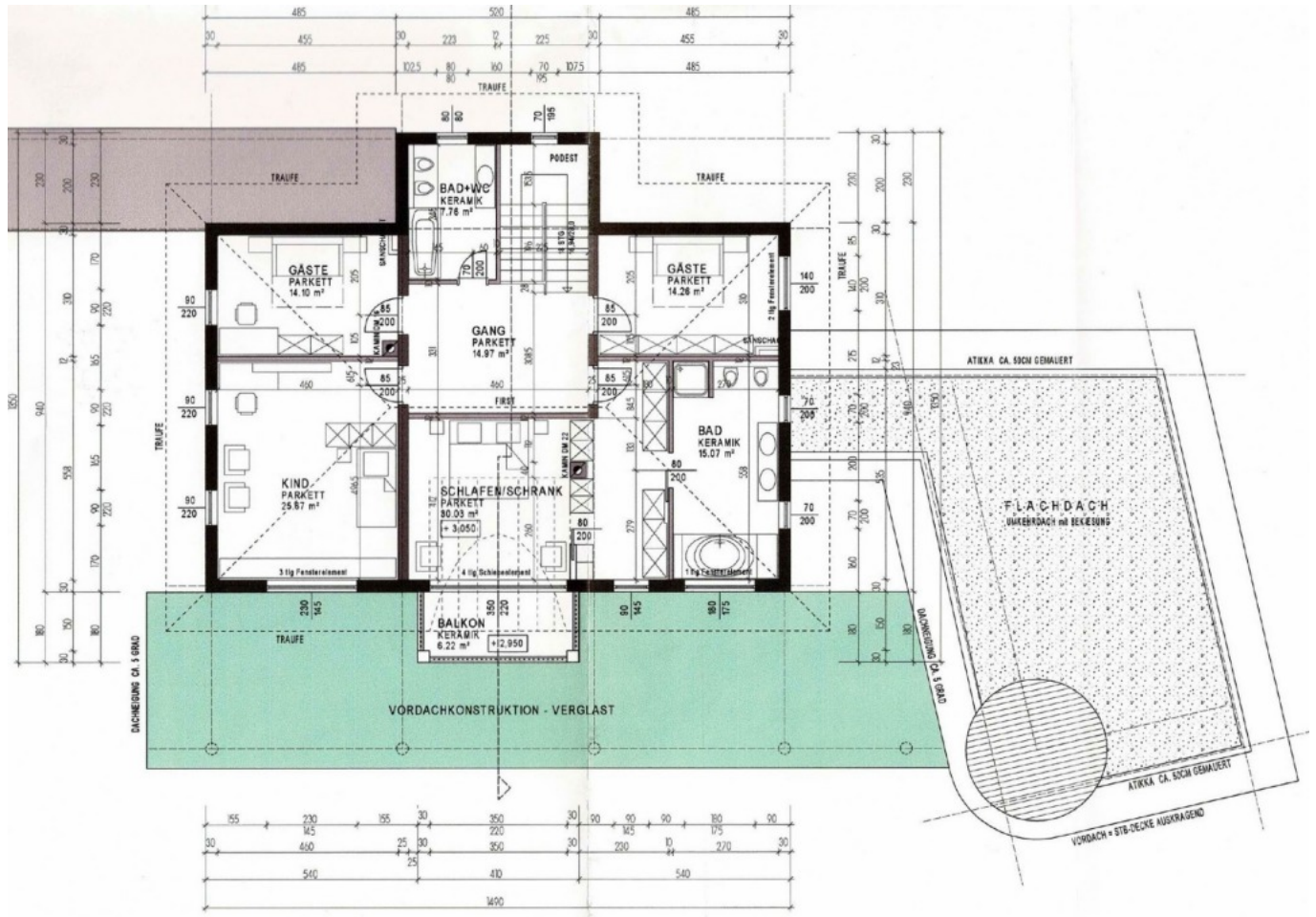




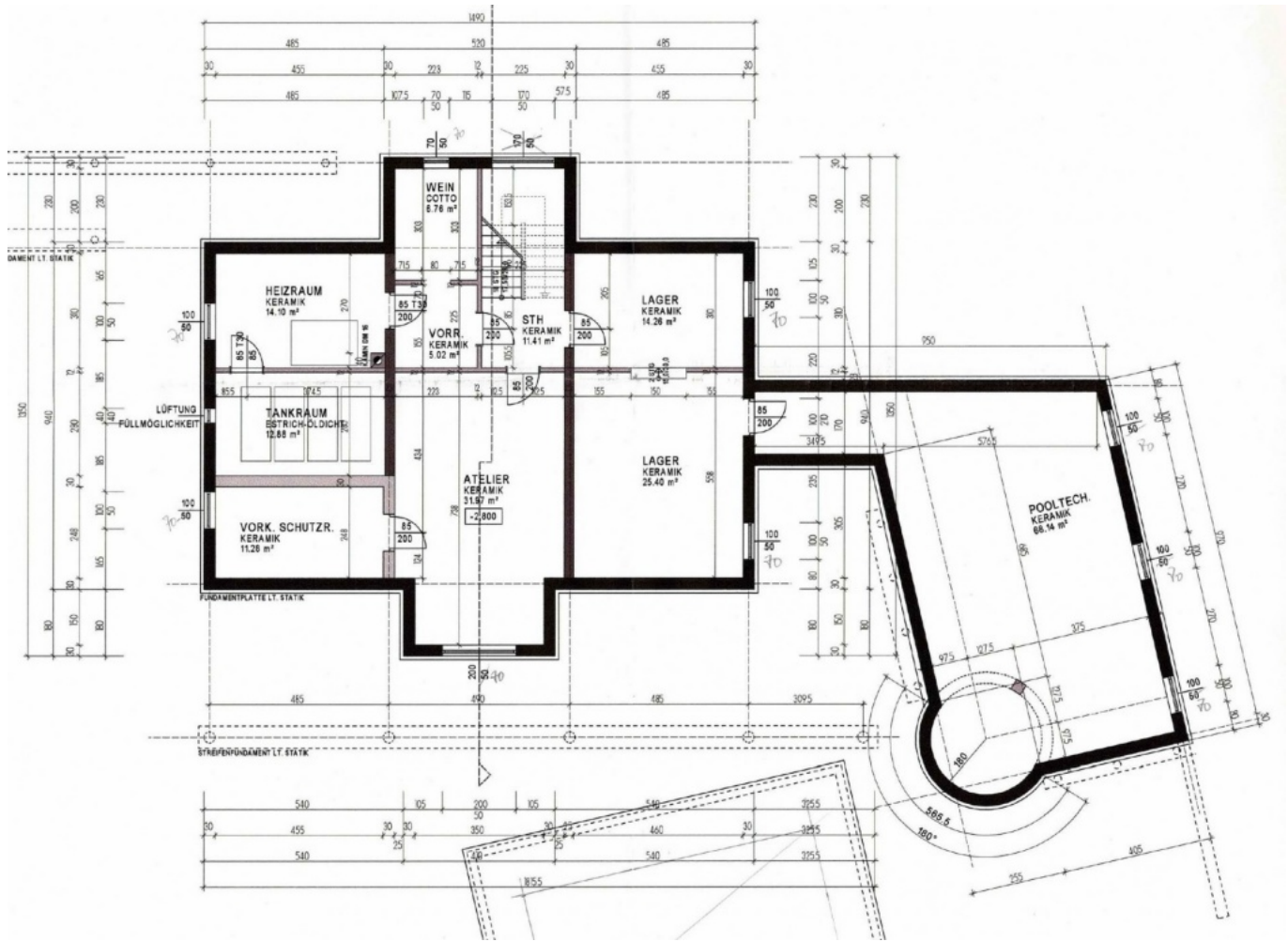


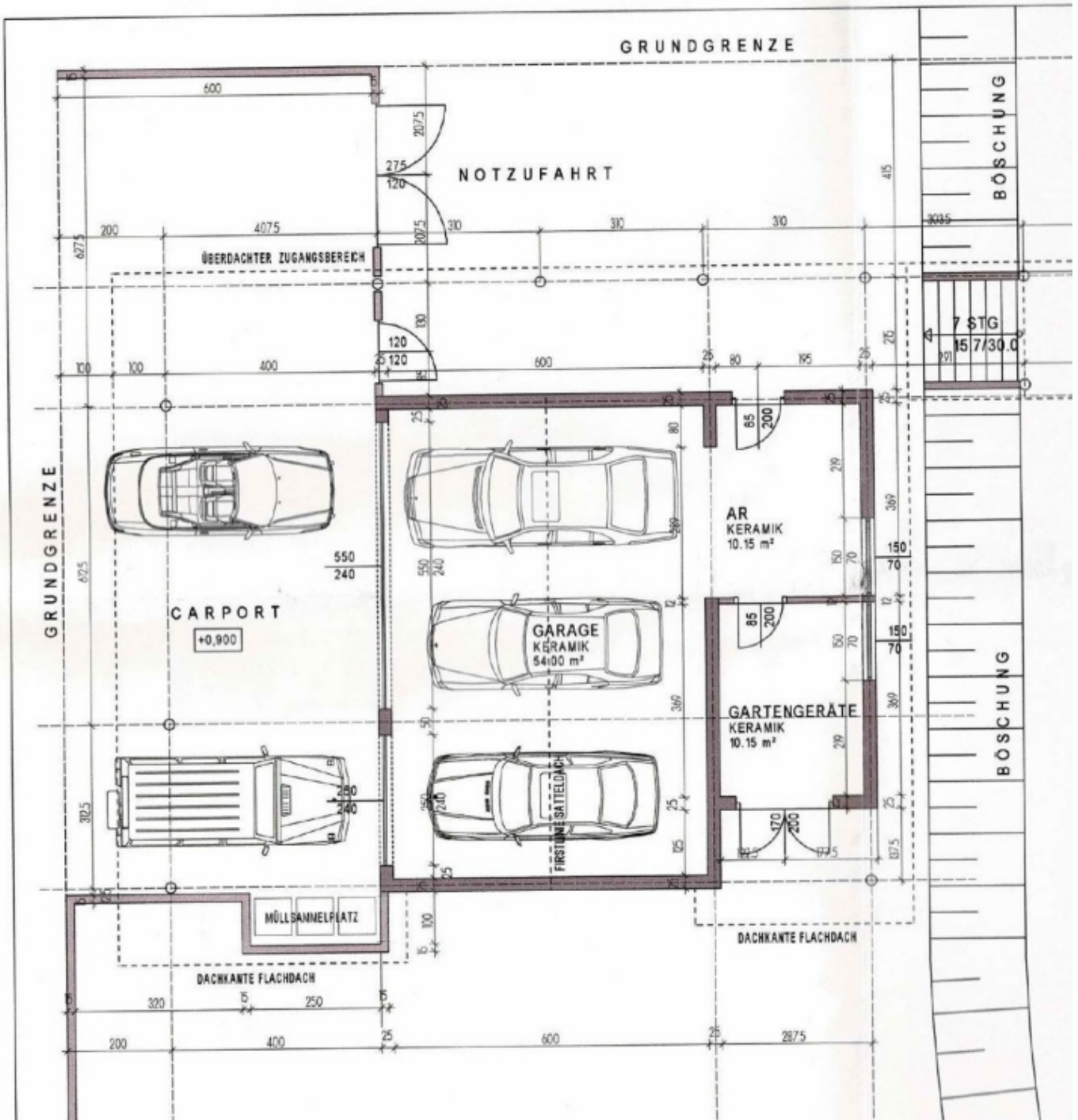












## Objektbeschreibung

In unverbaubarer Aussichtslage, im Stadtteil Obere Fellach wird ein exklusiv ausgestattetes Wohnhaus zur Vermietung angeboten. Bevorzugte Wohngegend am Stadtrand von Villach mit unverbaubarer Aussicht. Es besticht durch seine sonnige und ruhige Lage, kombiniert mit hochwertiger Ausstattung. Das 2001 errichtete Haus bietet auf 2 Wohnebenen mit eigenem Wellnessbereich und einem großzügigen Freibereich mit Außenpool, das perfekte Wohnerlebnis für den anspruchsvollen Mieter. Das Erdgeschoß erstreckt sich über insgesamt ca. 178 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche: Windfang und großzügiger Vorraum mit Garderobe, Gäste-WC, offener Wohn- und Essbereich mit insgesamt ca. 82 m<sup>2</sup> und Ausgang auf die ca. 46 m<sup>2</sup> große Terrasse mit entsprechender Überdachung und Beschattung, Büro, ca. 56 m<sup>2</sup> großer Wellness-Trakt mit Sauna, Dusche u. WC. Das Obergeschoß mit ca. 128 m<sup>2</sup> teilt sich auf wie folgt: Großzügiger Vorraum, Master-Bedroom mit ca. 30 m<sup>2</sup>, Ankleide, Balkon und eigenem Badezimmer mit WC, Wanne und Dusche, drei Gäste- bzw. Kinderzimmer, ein weiteres Badezimmer mit WC, Dusche und Badewanne. Das Haus ist voll unterkellert und bietet dort auf ca. 200m<sup>2</sup> Fläche genügend weiteren Stauraum bzw. Räumlichkeiten für Wäsche, Hobby, Lager, etc. Die Garage bietet Platz für 3 PKW's, besitzt zusätzlich eine Arbeitsgrube und 2 elektrisch betriebene Sektionaltore. Zwei direkt angebaute Lagerräume mit je ca. 10m<sup>2</sup> runden das großzügige Platzangebot der Immobilie ab. Der Vorbereich der Garage ist als Carport für 3 Fahrzeuge ausgeführt. Großzügige Grundstücksfläche im Ausmaß von 5.540 m<sup>2</sup> wobei ca. 2.395 m<sup>2</sup> schön angelegte Gartenfläche ist, der restliche Teil mit 3.145 m<sup>2</sup> ist als Wald gewidmet, fällt Richtung Süden hin ab und bietet die Garantie für den unverbaubaren Ausblick. Ausstattung: Viessmann Öl-Zentralheizung mit Fußbodenheizung in allen Räumen, Hochwertige Natursteinböden (Granit) im Erdgeschoß, Holzböden in den Zimmern im Obergeschoß, Kamin zwischen Wohn- und Essbereich, Video-Schließanlage mit Innenbedienung, Elektrische Beschattung, Zentrale Staubsaugeranlage, Hochwertige Tischlereinbauten, Tischlerküche mit Miele Geräten und Naturstein-Arbeitsplatte, Außenpool 9 x 4 m, mit elektrischer Überdachung und Möglichkeit einer zusätzlichen Beheizung über die Solaranlage, Solaranlage für Warmwasser u. Pool, Wellnessbereich mit Sauna, ein Whirlpool mit ca. 3 m Durchmesser und entsprechender Entfeuchtungsanlage ist derzeit aus Kostengründen stillgelegt.



## **Österreichs beste Makler/innen**

**Qualität – Sicherheit – Kompetenz**