

Gemütliche 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss mit Freifläche (ID: K24314)



Objektnummer: 1697/1548

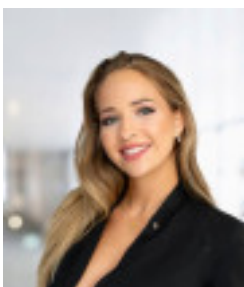
Eine Immobilie von Full House Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9500 Villach
Baujahr:	1920
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	54,29 m²
Gesamtfläche:	54,29 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	F 205,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,24
Kaufpreis:	95.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

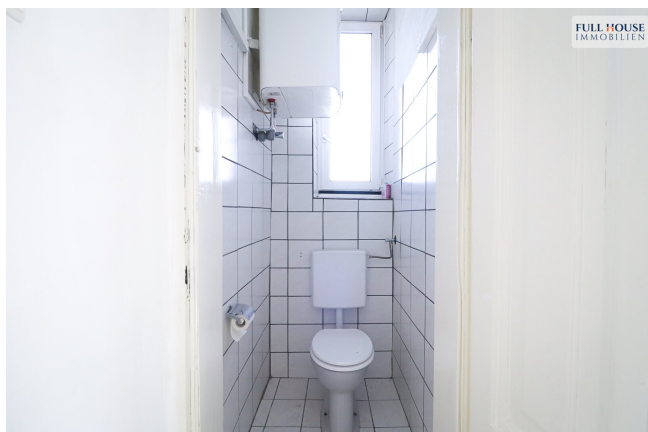
Ihr Ansprechpartner

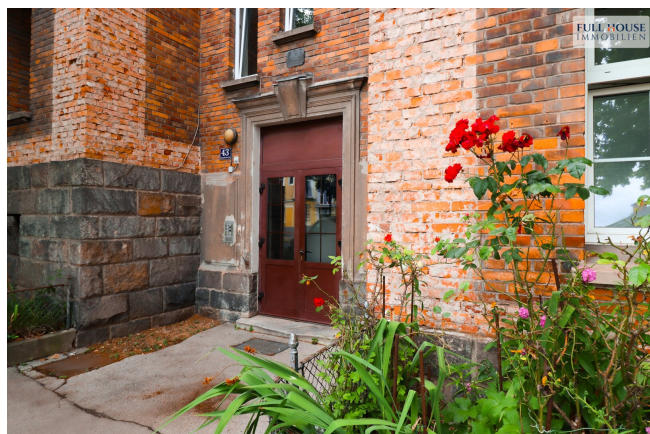


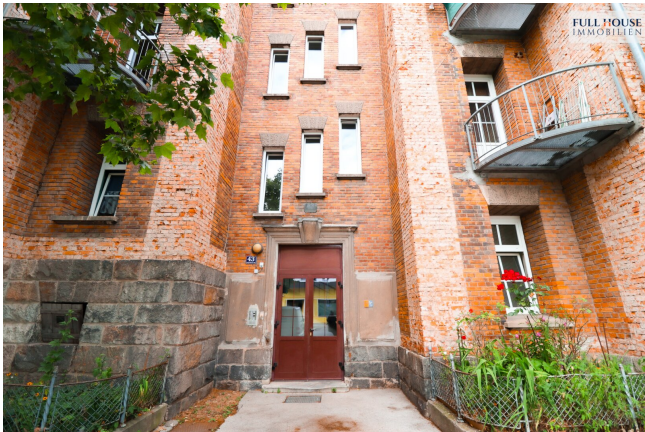
Zollner Ksenia

Full House Immobilien
Schloßbergweg 1
9523 Villach











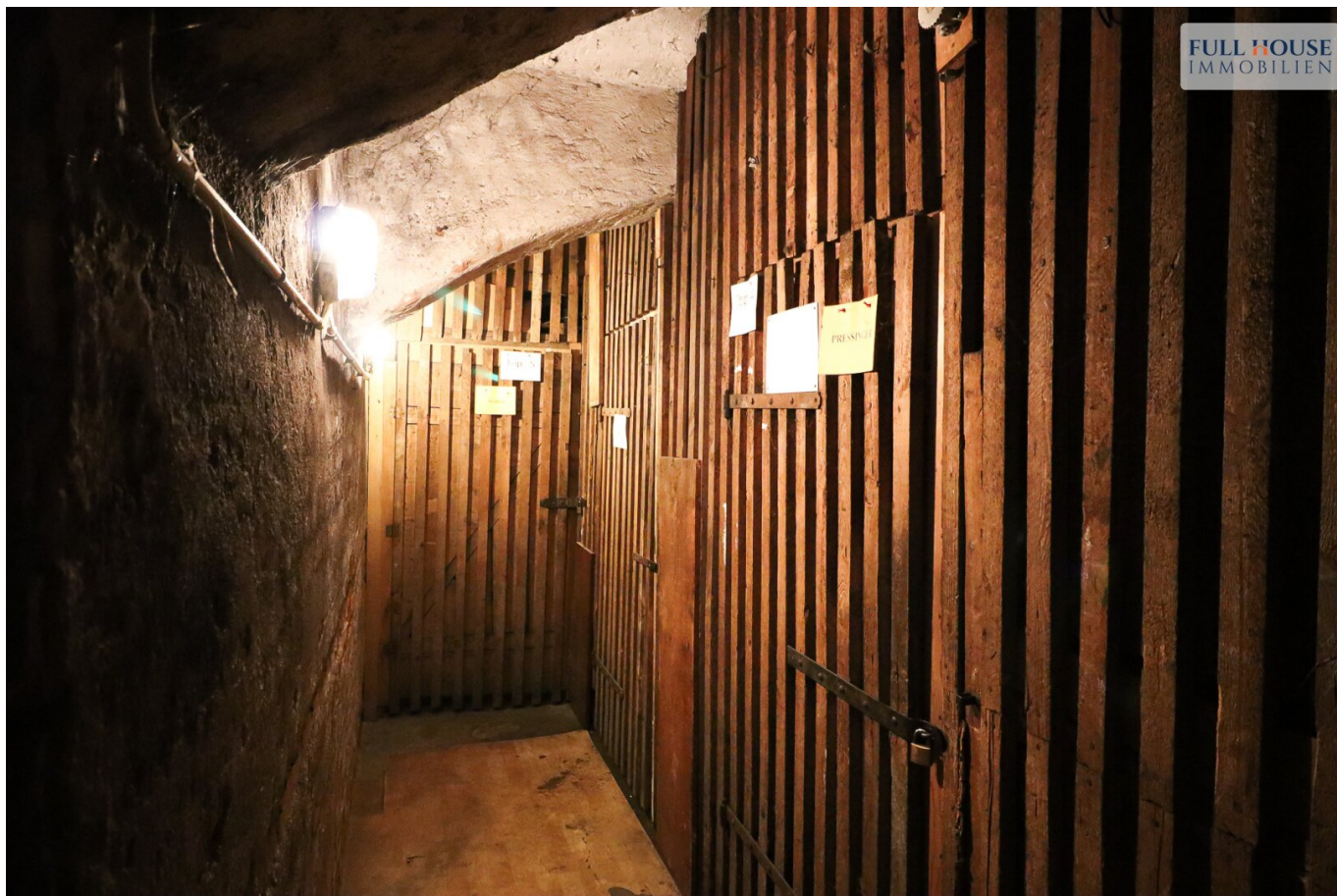


Figure 1 shows three horizontal lines with points marked by dots. The top line has points labeled 250, 18, 402, 17, 341, and 29. The middle line has points labeled 253, 18, 399, 17, 219, 13, 109, and 20. The bottom line has points labeled 18, 17, 13, 109, and 20. Vertical lines connect the points on the top and middle lines, and the middle and bottom lines.



GRUNDRISS 2.OBERGESCHOSS M 1:100
TOP 14

NEU
ABBRUCH
BESTAND

Objektbeschreibung

Das historische Wohnhaus mit Baujahr 1920 in der Klagenfurter Straße präsentiert sich als solides Anlageobjekt mit großem Entwicklungspotenzial. **Derzeit wird die gesamte Liegenschaft parifiziert** – das bedeutet, jede Wohneinheit wird in rechtlich selbstständiges Wohnungseigentum überführt. Käufer:innen erwerben somit eine bereits parifizierte Einheit mit klar definierten Anteilen am Haus.

Zum Verkauf stehen sowohl sanierte als auch unsanierte Wohnungen – ideal für Eigennutzer:innen oder Anleger:innen. Einige Einheiten sind derzeit vermietet, andere stehen leer und eignen sich zur sofortigen Nutzung oder individuellen Sanierung. Besonders hervorzuheben ist die offizielle Erlaubnis zur **Kurzzeitvermietung**: eine seltene Gelegenheit für Investoren im Raum Villach.

Hinweis: Das Haus ist in Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (**MRG**) – somit kommt der **Richtwertmietzins** zur Anwendung.

Für alle Einheiten liegt eine Genehmigung zur Kurzzeitvermietung vor.

Auf Wunsch kann der derzeitige Eigentümer die gesamte Betreuung der Kurzzeitvermietung für Käufer:innen übernehmen.

Die Fassade bleibt im charaktervollen Bestand erhalten; sichtbare Mängel werden fachgerecht ausgebessert. Klimaanlage dürfen – an der Außenseite des Gebäudes installiert werden. Im begrünten Innenhof entstehen neue **Parkplätze**, die optional zum Wohnungskauf gegen Aufpreis von 9.000€ erworben werden können.

Das Gebäude entspricht den elektrotechnischen Standards gemäß ÖVE/ÖNORM (Atteste für beide Hausnummern vorhanden).

Dieses Objekt kombiniert historischen Charme mit attraktiven Möglichkeiten zur individuellen oder gewerblichen Nutzung – in bester Lage, mit starker Bausubstanz und zukunftsfähigem Nutzungsmodell.

Hinweis zu den Betriebskosten:

Die aktuellen Betriebskosten belaufen sich auf rund 4 €/m² monatlich. Nicht enthalten sind Kosten für Strom und Heizung, da diese individuell und direkt vom jeweiligen Nutzer zu tragen sind.

Hinweis zur Kaufabwicklung:

Die rechtliche Abwicklung sämtlicher Kaufverträge erfolgt **ausschließlich über die Notariatskanzlei Dr. Wolfgang Milz & Partner**, Widmannngasse 43, 9500 Villach.

Mit Unterzeichnung eines Kaufanbots für diese Liegenschaft erklärt sich der Käufer mit folgenden Fixkonditionen einverstanden:

- **1,5 % des Kaufpreises**, mindestens jedoch **EUR 1.500,00**, jeweils **zuzüglich USt und Barauslagen** für die Vertragserrichtung und grundbücherliche Durchführung.
- Bei Fremdfinanzierung fallen zusätzlich **EUR 400,00** **zuzüglich USt und Barauslagen** für die treuhändige Abwicklung mit der finanzierenden Bank samt Eintragung des Pfandrechtes im Grundbuch an.

Diese Konditionen sind **verbindlicher Bestandteil der Kaufabwicklung**.

Diese **ca. 54,29 m² große Wohnung im 2. Obergeschoss** zeichnet sich durch einen **kompakten, klassisch geschnittenen Grundriss** aus. Die Einheit ist derzeit **leerstehend** und befindet sich in einem **renovierungsbedürftigen Zustand**.

Man betritt die Wohnung über einen **Vorraum mit ca. 3,81 m²**, von dem aus man direkt in das **WC (ca. 1,13 m²)** sowie in die **Wohnküche mit ca. 12,99 m²** gelangt. Von der Küche aus sind sowohl das **Badezimmer mit ca. 3,57 m²**, als auch das erste **Zimmer mit ca. 20,14 m²** sowie ein **Balkon mit ca. 2,17 m²** erreichbar. Ein zweites **Zimmer mit ca. 12,65 m²** schließt sich direkt daran an.

Die Wohnung vermittelt eine angenehme Altbauwirkung mit ausgewogenen Proportionen. Die kompakte Fläche, durchdachte Gliederung und solide Bausubstanz bieten eine gute Grundlage für eine individuelle Neugestaltung.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://mary-butterfly.service.immo/registrieren/de) - <https://mary-butterfly.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap