

**Zentral gelegenes Zinshaus mit 2 Wohnungen, 2  
Geschäftslokalen und eigenem Ateliergebäude, teilsaniert.**



TOP 4 - Zimmer 2

**Objektnummer: 303**  
**Eine Immobilie von Ja-Wohnen**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9100 Völkermarkt
<b>Nutzfläche:</b>	562,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	46,00 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Keller:</b>	23,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	644.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Margit Mallegg**

Ja-Wohnen FlexCo  
Birkengasse 4  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

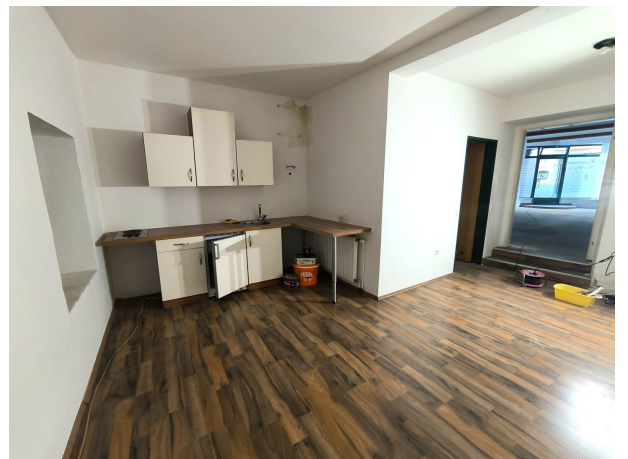
T +43 664 3417788

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

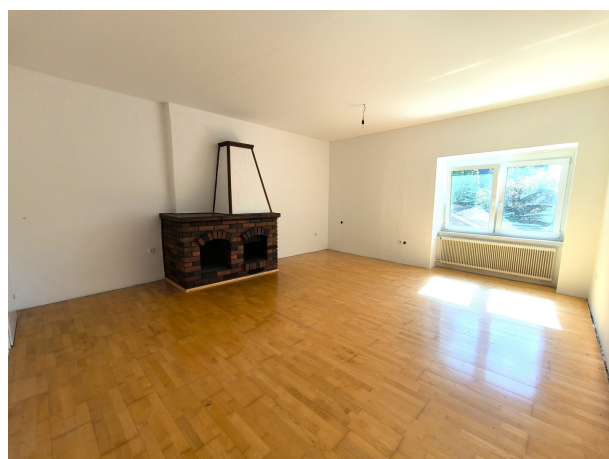


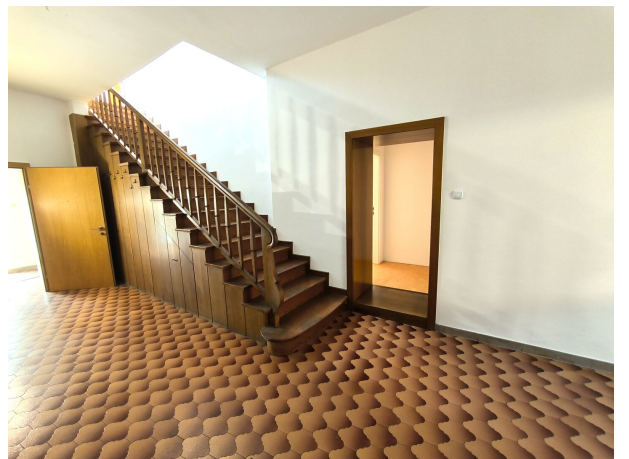






















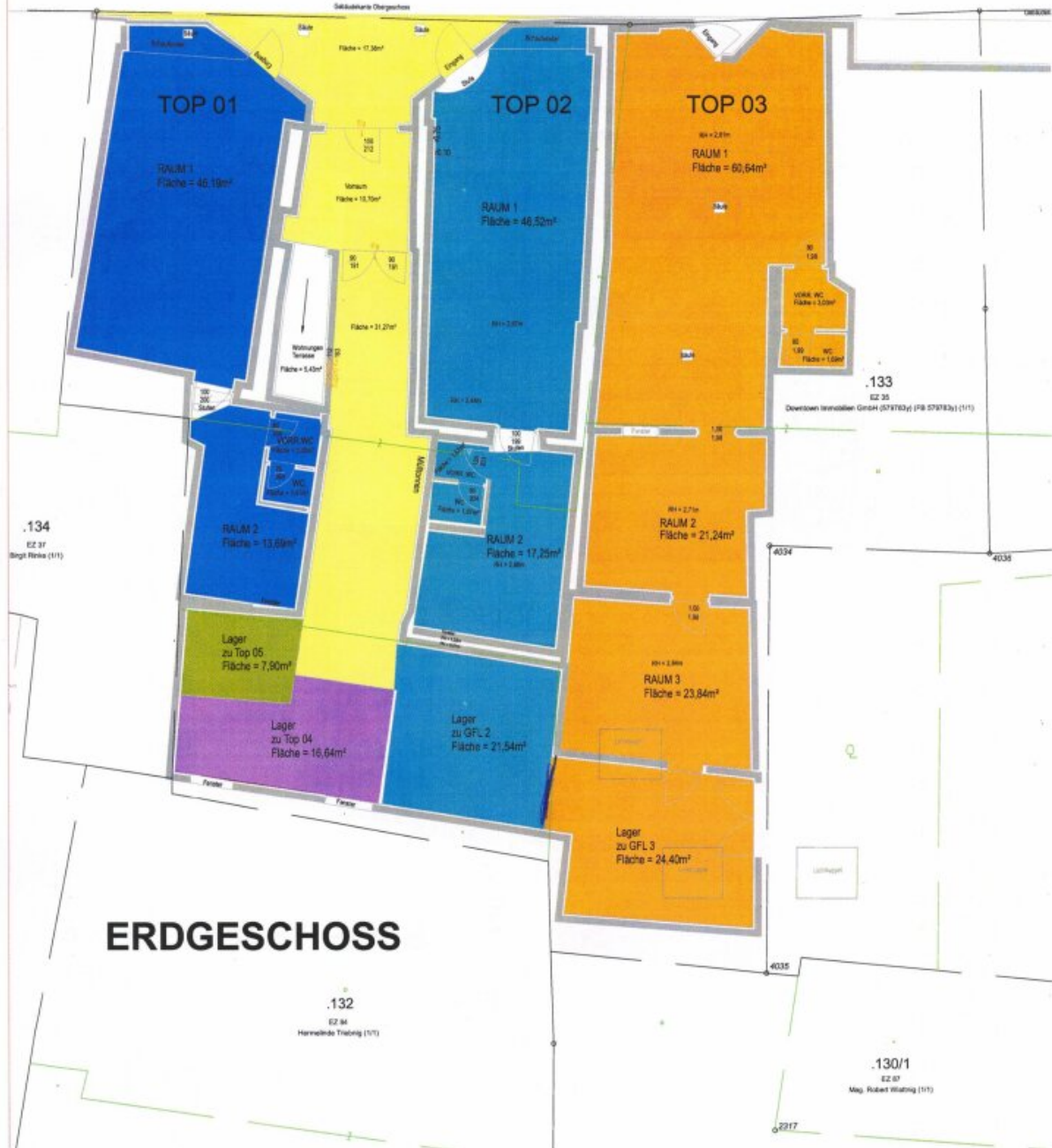




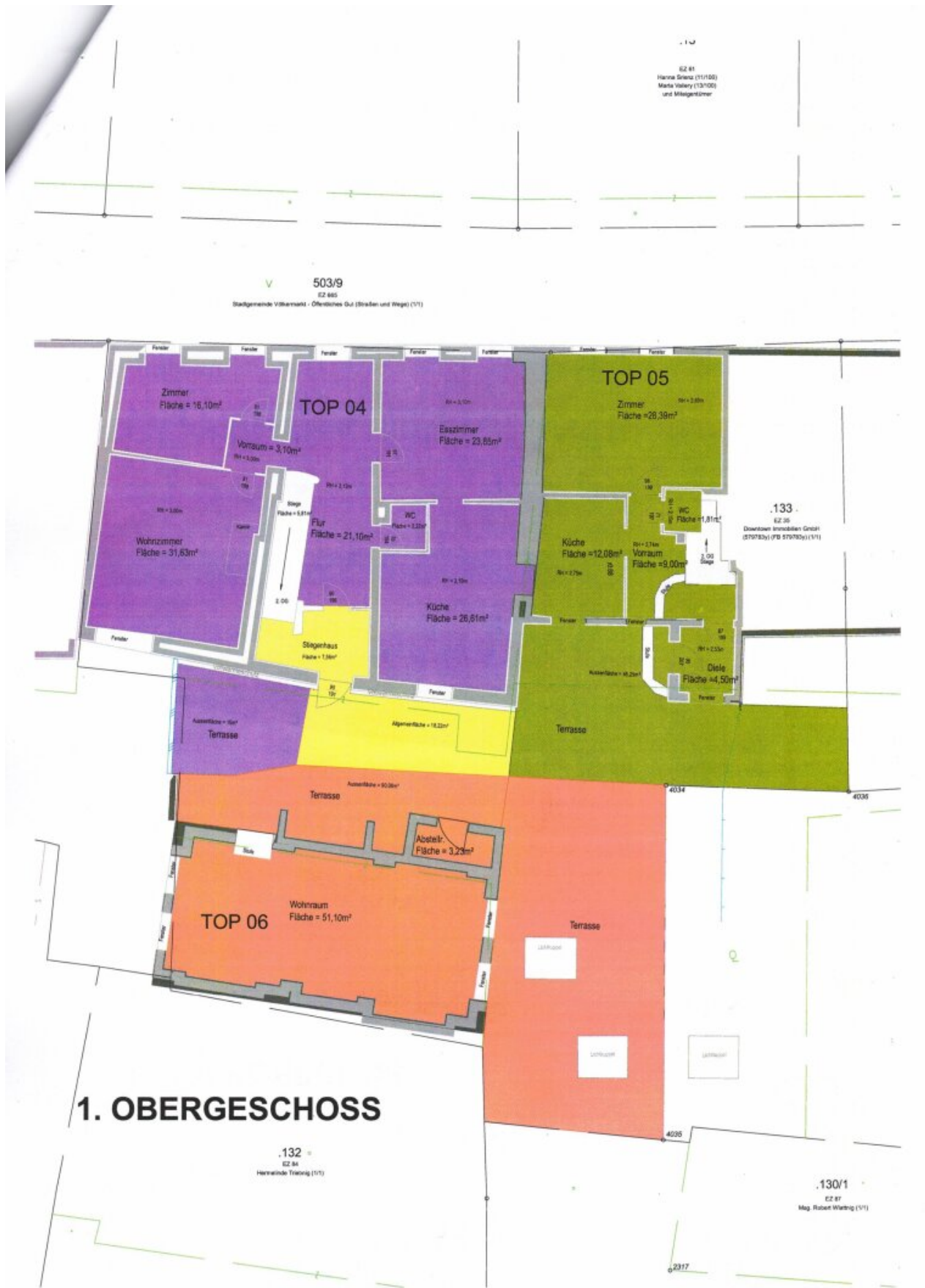












EZ 97  
Hanna Stenz (11/100)  
Maria Valley (13/100)  
und Margentzner

V 503/9  
EZ 665  
Stadtgemeinde Villachmarkt - Öffentliches Gut (Straßen und Wege) (1/1)

WHG Top 2 Obergeschoss  
Fläche = 71,92m<sup>2</sup>



.133  
EZ 35  
Downtown Immobilien GmbH (5/9763y) (FS 5/9763y) (1/1)

Dachboden TOP 06  
Fläche = 45,50m<sup>2</sup>

## 2. OBERGESCHOSS

.132  
EZ 84  
Hornelsteine Treuhand (1/1)

.130/1  
EZ 87  
Mag. Robert Walling (1/1)



## Objektbeschreibung

Hier bietet sich eine gute Investitionsgelegenheit im charmanten Völkermarkt - es ist sanierungsbedürftig und ideal für handwerklich Begabte.

Dieses Gebäude besticht durch sein großes Potenzial. In diesem Renditeobjekt ist es möglich, eine Wohnung zu bewohnen und die zweite Wohnung, sowie das Ateliergebäude gleichzeitig zu renovieren.

**Das großzügige Gebäude erstreckt sich aktuell über eine Fläche von ca. 562 m<sup>2</sup> und hat drei Stockwerke.**

Im **Erdgeschoss** des Hauses sind **zwei Geschäftslokale**, die auch jeweils separat von der Straße aus begehbar sind.

Im **ersten und zweiten Obergeschoss** des Gebäudes sind eine wunderschöne, große Altbau-Wohnung "TOP 4" mit **ca. 254 m<sup>2</sup>**, eine weitere großzügige Wohnung mit **ca. 123 m<sup>2</sup>** "TOP 5", sowie ein eigenes Ateliergebäude "TOP 6". Alle drei Wohn-Einheiten sind durch die große Dachterrasse verbunden, "TOP 5" und "TOP 6" sind von der Terrassenfläche aus begehbar. Sowohl die Wohnung "TOP 4" als auch die Wohnung "TOP 5" erstrecken sich über zwei Etagen.

Zusätzlich verfügt das Haus über **Lagerflächen** und einen **Keller**.

Die genaue Aufteilung der Wohnungen und Geschäfte ist wie folgt:

### **ERDGESCHOSS:**

#### **Geschäftslokal "TOP 01" mit ca. 63 m<sup>2</sup>:**

- Raum 1 mit ca. 46 m<sup>2</sup>
- Raum 2 (Küche/Aufenthaltsraum) mit ca. 14 m<sup>2</sup>
- Vorraum vom WC

- WC

**Geschäftslokal "TOP 02" mit ca. 67 m<sup>2</sup>:**

- Raum 1 mit ca. 47 m<sup>2</sup>
- Raum 2 (Küche) mit ca. 14 m<sup>2</sup>
- Vorraum vom WC
- WC
- Zusätzlicher Lagerraum mit ca. 21 m<sup>2</sup>

**ERSTES UND ZWEITES OBERGESCHOSS:**

**Wohnung "TOP 4" mit ca. 254 m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf 2 Etagen:**

**1.OG:**

- Flur mit Stiegenaufgang ins 2.OG
- Vorraum
- Küche
- Esszimmer



- Wohnzimmer mit Kamin
- Zimmer
- WC

## 2.OG:

- Flur mit Zugang auf den Balkon
- Balkon
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Zimmer 3 (mit Balkonzugang)
- Zimmer 4 (mit Balkonzugang)
- Vorraum
- Abstellraum
- Bad
- WC

Diese Wohnung verfügt auch über einen zusätzliche Lagerraum im EG mit ca. 17 m².

**Wohnung "TOP 05" mit ca. 123 m², aufgeteilt auf 2 Etagen:**

**1.OG:**

- Diele - Eingangsbereich
- Vorraum mit Stiegenaufgang ins 2.OG
- Küche
- WC
- Zimmer

**2.OG:**

- Vorraum
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Zimmer 3
- Zimmer 4
- Bad
- WC



Diese Wohnung verfügt auch über einen zusätzliche Lagerraum im EG mit ca. 8 m².

**Ateliergebäude "TOP 06" mit ca. 95 m² bestehend aus:**

- Großer Raum
- Abstellraum
- Dachboden
- Terrasse

**KELLER mit ca. 38m²:**

- Kellerraum 1
- Kellerraum 2
- Heizraum
- Öllageraum

Besonders hervorzuheben ist die **große Dachterrasse**, die den drei Wohnobjekten zugeteilt ist. Diese Terrasse könnte zu einem absoluten Highlight hergerichtet werden.

Die Stadt Völkemarkt bietet eine gelungene Kombination aus ländlichem Charme und städtischer Annehmlichkeiten. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote sind bequem erreichbar. Zudem ist die Anbindung an den öffentlichen Verkehr hervorragend, was die Attraktivität für potenzielle Mieter weiter erhöht. Ebenso sind zwei Industrieparks (Völkemarkt und Griffen) in unmittelbarer Nähe, deren Mitarbeiter laufend schönen Wohnraum brauchen.

### **Heizung:**

Beide Geschäftslokale, sowie Wohnung "TOP 04" werden mit Fernwärme beheizt. Wohnung "TOP 05" und das Atelier "TOP 06" haben derzeit keine Heizung, es besteht aber entweder die Möglichkeit sie ebenfalls an die Fernwärme anzuschließen, oder auf der Dachterrasse eine Luftwärmepumpe zu installieren.

**Kaufpreis: € 644.000,-**

### **zzgl. Kaufnebenkosten:**

Grunderwerbsteuer: 3,5%

Eintragungsgebühr: 1,1% - kann derzeit derzeit bei Hauptwohnsitzmeldung entfallen, staatliche Sonderregelung (lt. öffentlicher Kundmachung)

Kaufvertragserrichtung inkl. treuhändischer Abwicklung: ca. netto 1,5 % von der Kaufsumme zzgl. 20% UST

Maklerprovision: netto 3 % der Kaufsumme zzgl. 20 % USt

### **Bezugstermin - Hausübernahme:**

ab sofort

### **Finanzierung:**

Auf Wunsch wird auch die Finanzierung von unserem Fachberater gerne für Sie erstellt.



**Verkaufsabwicklung:**

Treuhändische Abwicklung beim Notar.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen natürlich gerne zur Verfügung.  
Besichtigungstermine jederzeit nach Vereinbarung.

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten möglich sind, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Alle Angaben lt. Abgeber - Irrtümer vorbehalten.

**Anfragen unter:**

Laura Mallegg, Ja-Wohnen

Immobilientreuhänder / Makler

Email: [laura.mallegg@ja.or.at](mailto:laura.mallegg@ja.or.at)

Tel. 0664-4109142

Web: [www.ja-wohnen.at](http://www.ja-wohnen.at)

Web: [www.ja.or.at](http://www.ja.or.at)

**Allgemeiner Hinweis:**

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und / oder von Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Firma "Ja-Wohnen FlexCo".

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.