

## **3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Villach**



**Objektnummer: 1697/1617**

**Eine Immobilie von Full House Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9500 Villach
<b>Baujahr:</b>	1920
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	41,19 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	41,19 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 205,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 3,24
<b>Kaufpreis:</b>	119.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

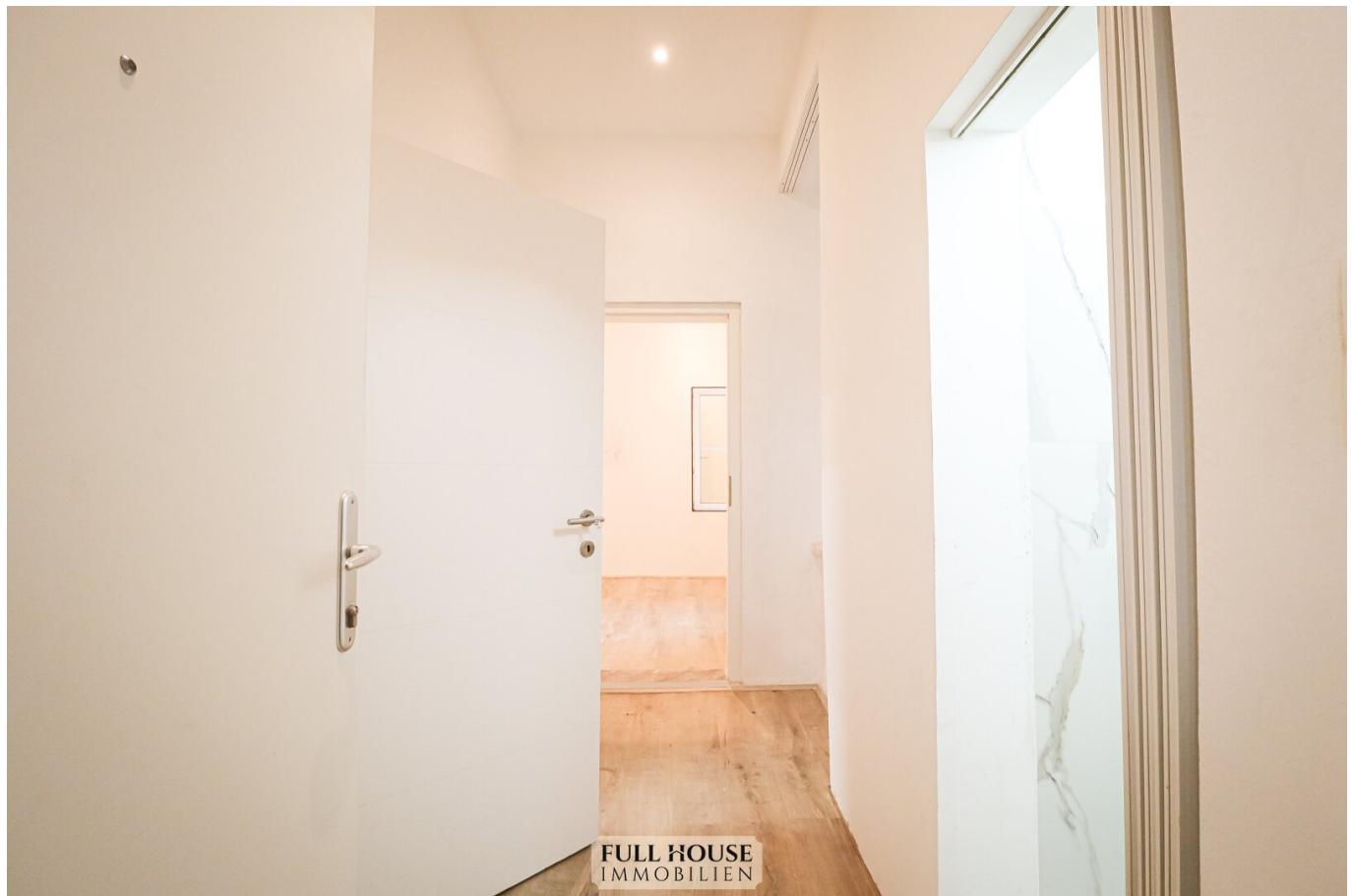
## Ihr Ansprechpartner



**Zollner Ksenia**

Full House Immobilien  
Schloßbergweg 1  
9523 Villach

T +43 676 4217090



**Immobilien verkaufen** mit System statt Hoffnung  
Noch nicht am Markt – aber schon in guten Händen

**Jetzt Ihre Immobilie Verkaufen**

+43 676 4217090





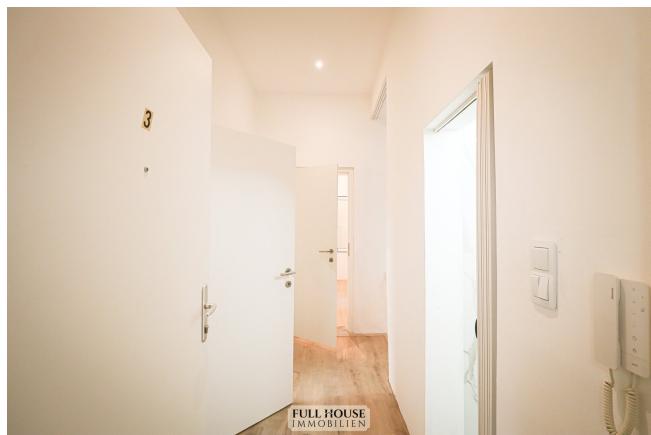
FULL HOUSE  
IMMOBILIEN

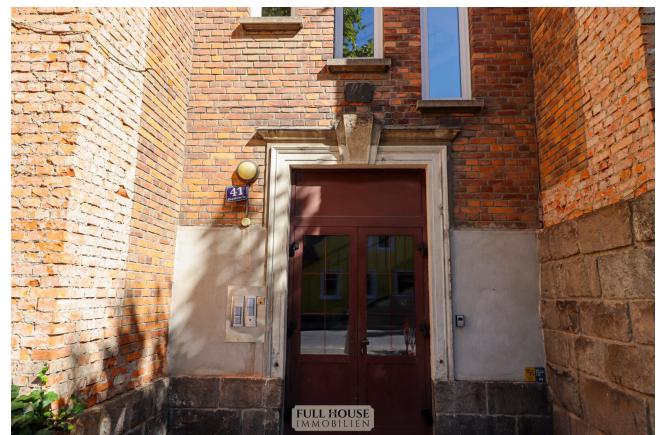


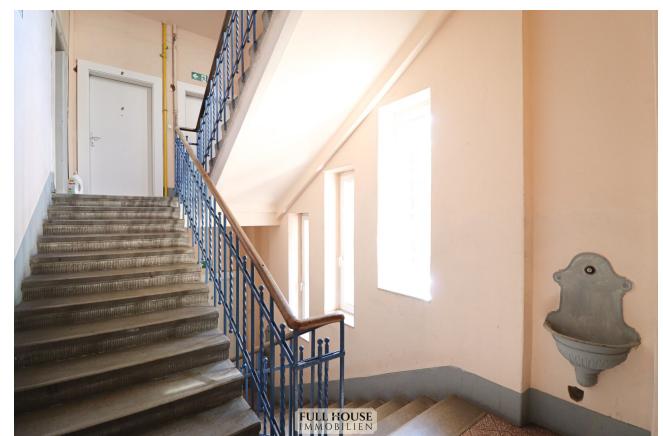
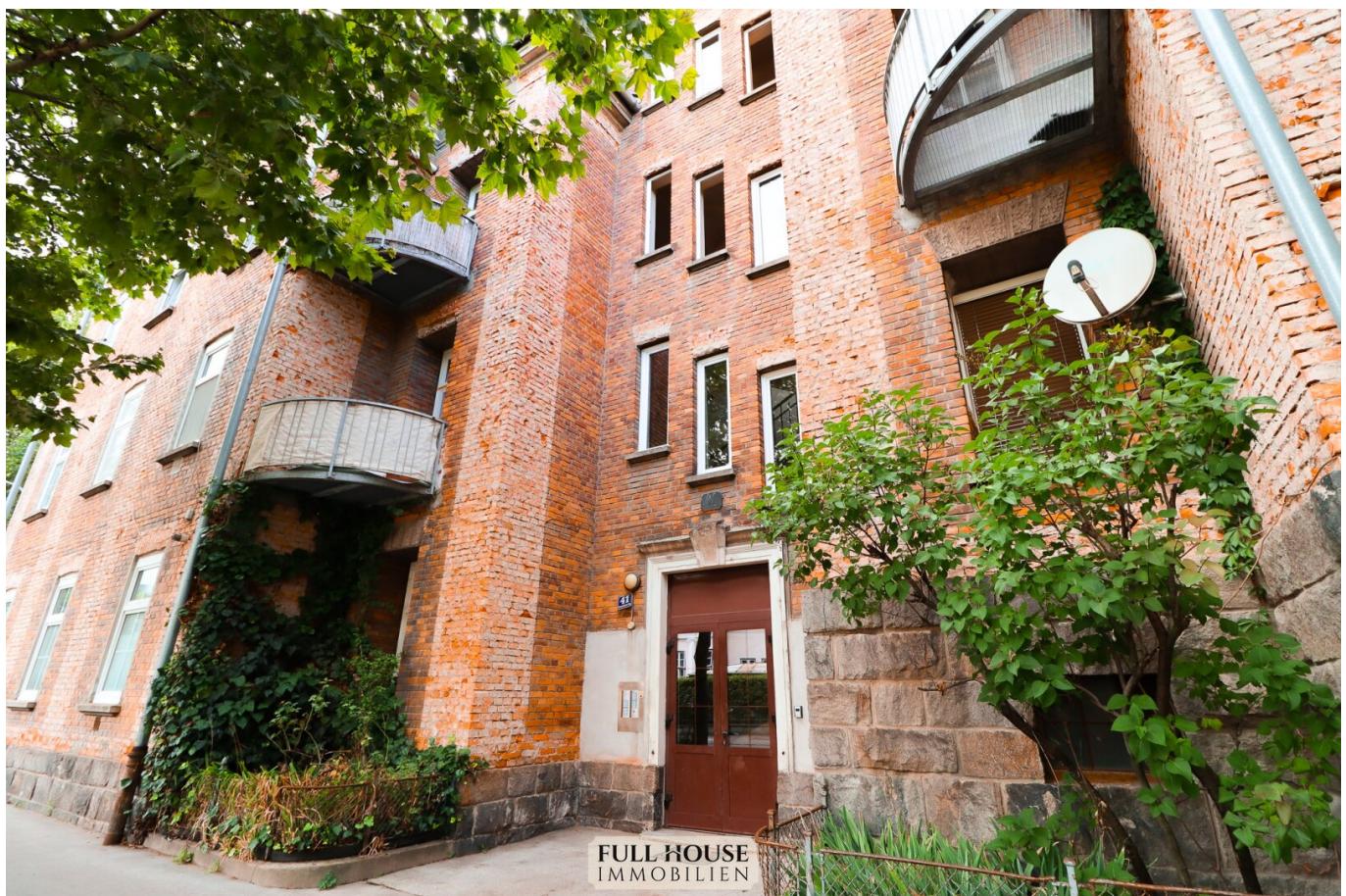
FULL HOUSE  
IMMOBILIEN

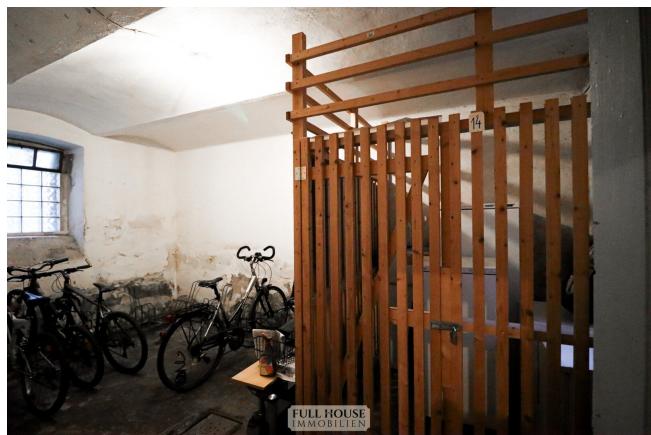
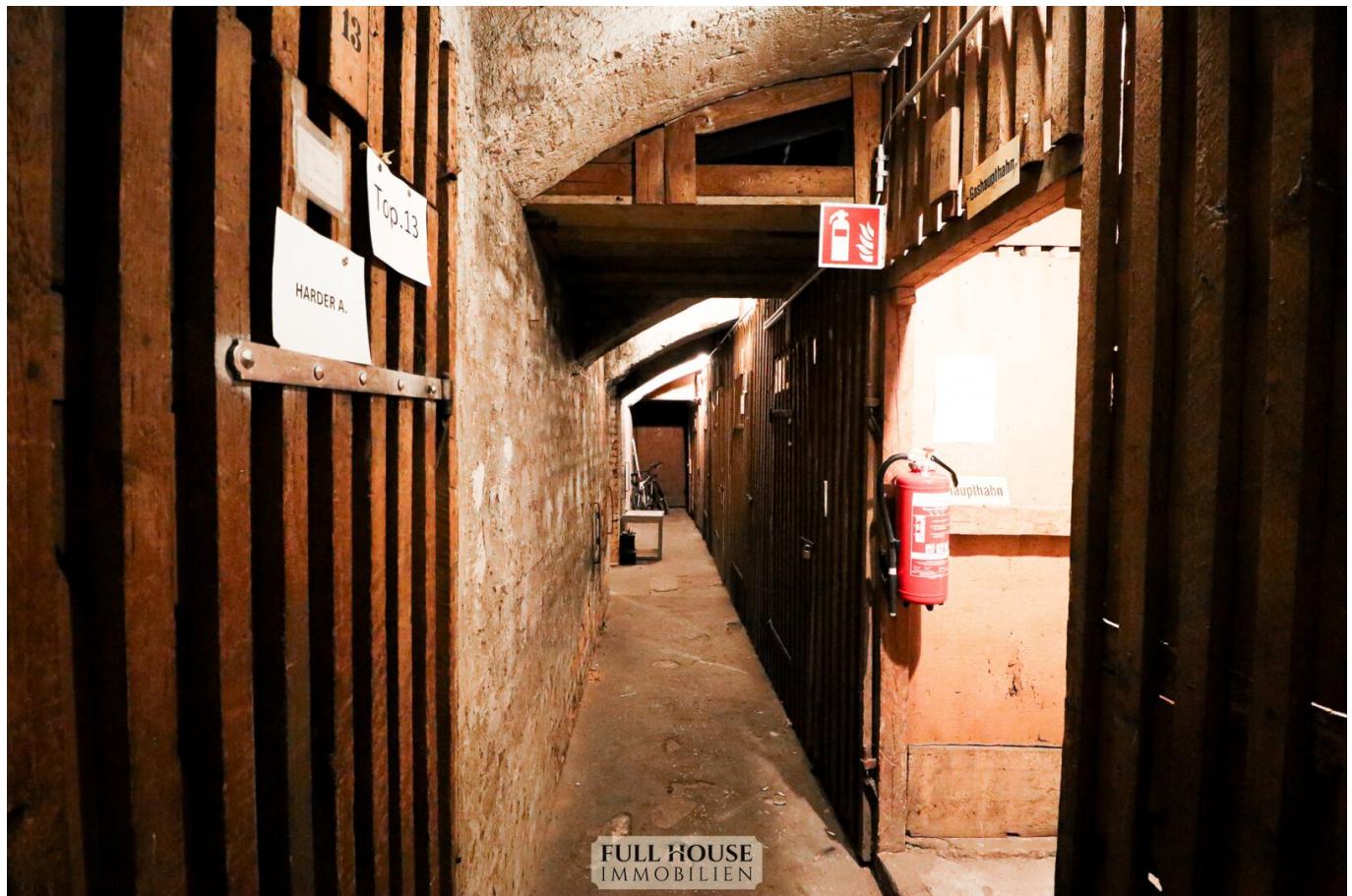


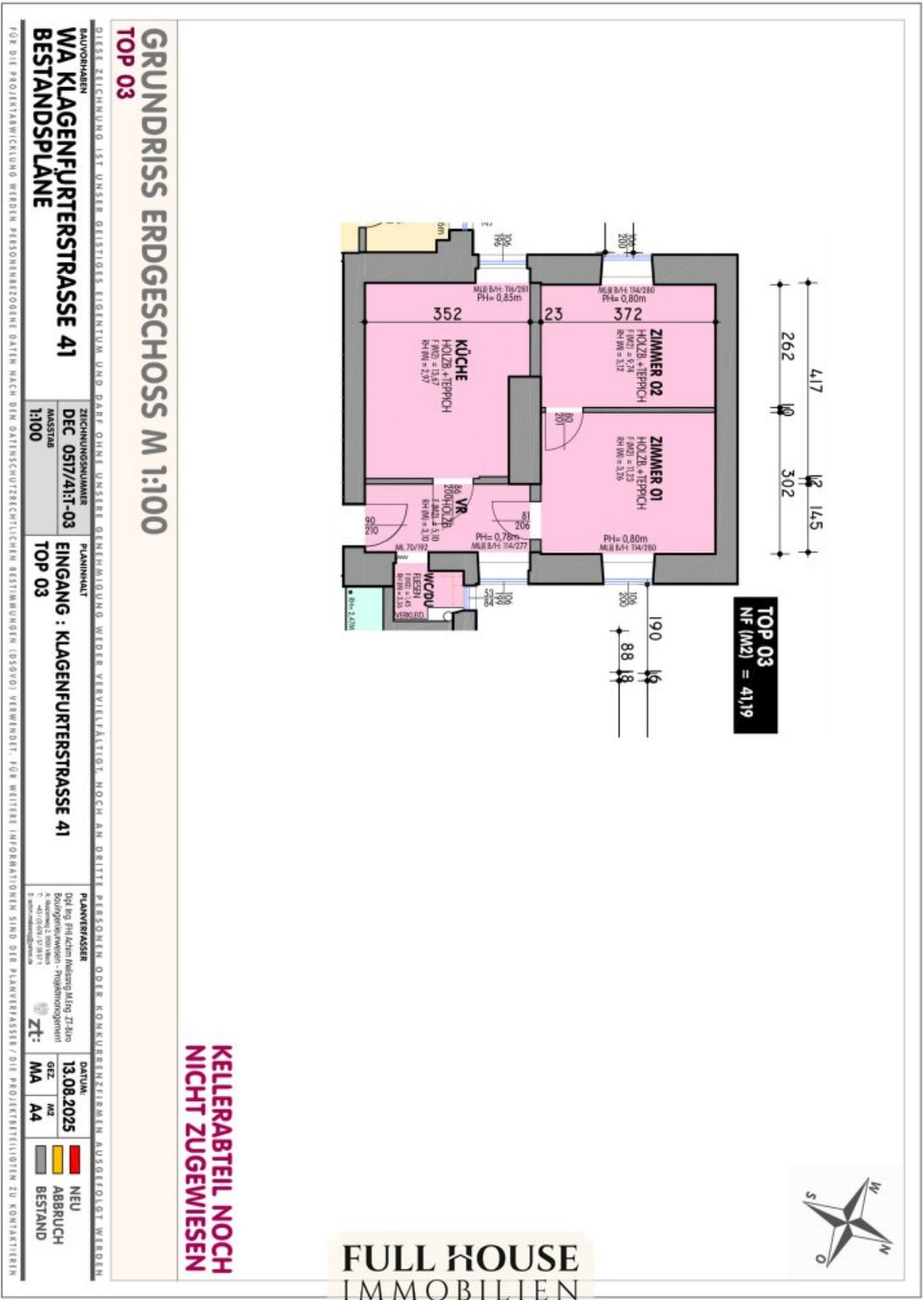
FULL HOUSE  
IMMOBILIEN











## 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 Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (**MRG**) – somit kommt der **Richtwertmietzins** zur Anwendung.

**Für alle Einheiten liegt eine Genehmigung zur Kurzzeitvermietung vor.**

Die Fassade bleibt im charaktervollen Bestand erhalten; sichtbare Mängel werden fachgerecht ausgebessert. Klimaanlagen dürfen – an der Außenseite des Gebäudes installiert werden.

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 solider Bausubstanz und zukunftsfähigem Nutzungsmodell.

### **Hinweis zu den Betriebskosten:**

Die aktuellen Betriebskosten belaufen sich auf rund 130-150€ pro Einheit. 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**, Widmanngasse 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 grundbürgerliche 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**.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und umfasst **ca. 41 m<sup>2</sup>**, aufgeteilt in eine Wohnküche sowie 2 weitere Zimmer. Ergänzt wird die Einheit durch ein Badezimmer mit Dusche und Waschbecken sowie ein WC. Teile der Wohnung wurden vom **letzten Mieter, der vor einer Woche ausgezogen ist**, bereits erneuert. Insgesamt präsentiert sich die Einheit jedoch weiterhin in einem **renovierungsbedürftigen Zustand**, was umfangreiche individuelle Anpassungen ermöglicht.

Früher wurde die Wohnung mittels **Holzofen und Elektroheizung** beheizt. Im Gebäude ist jedoch **Gas vorhanden**, sodass eine Gas-Etagenheizung problemlos installiert werden kann. Alternativ besteht die Möglichkeit, auf eine **moderne Infrarotheizung** umzurüsten.

Durch die bestehende Grundstruktur und die kompakte Raumaufteilung eignet sich die Wohnung ideal für eine Modernisierung. **Der Grundriss kann im Zuge der Renovierung angepasst werden**, wodurch sich sowohl für eine künftige Vermietung als auch für eine Eigennutzung attraktive Gestaltungsmöglichkeiten ergeben.

**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://full-house.service.immo/registrieren/de) - <https://full-house.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.

Immobilien verkaufen mit **System statt Hoffnung**

Noch nicht am Markt – aber schon in guten Händen

**?Möchten Sie eine Immobilie verkaufen? - Kontaktieren Sie uns! ?**

+43 676 4217090

Ihr Team der **Full House Immobilien**

"Gemeinsam den Weg auf den Immobilienmarkt gehen"

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

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

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap