

3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Villach



Objektnummer: 1697/1623

Eine Immobilie von Full House Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9500 Villach
Baujahr:	1920
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	41,19 m²
Gesamtfläche:	41,19 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	F 205,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,24
Kaufpreis:	109.000,00 €
Provisionsangabe:	

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

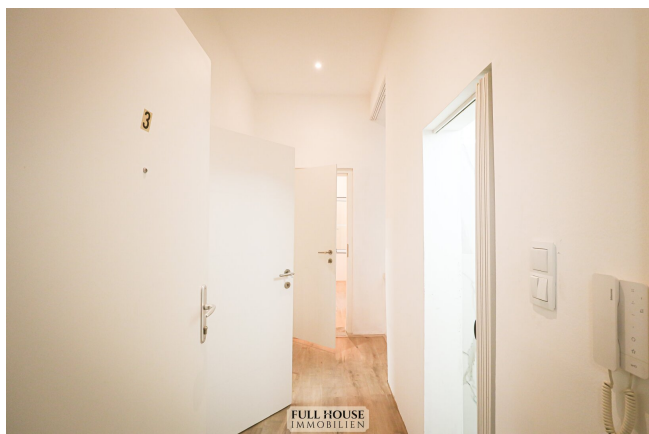
+43 676 4217090



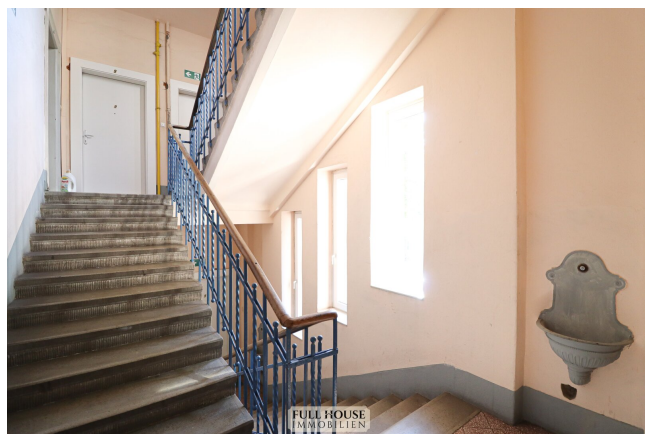
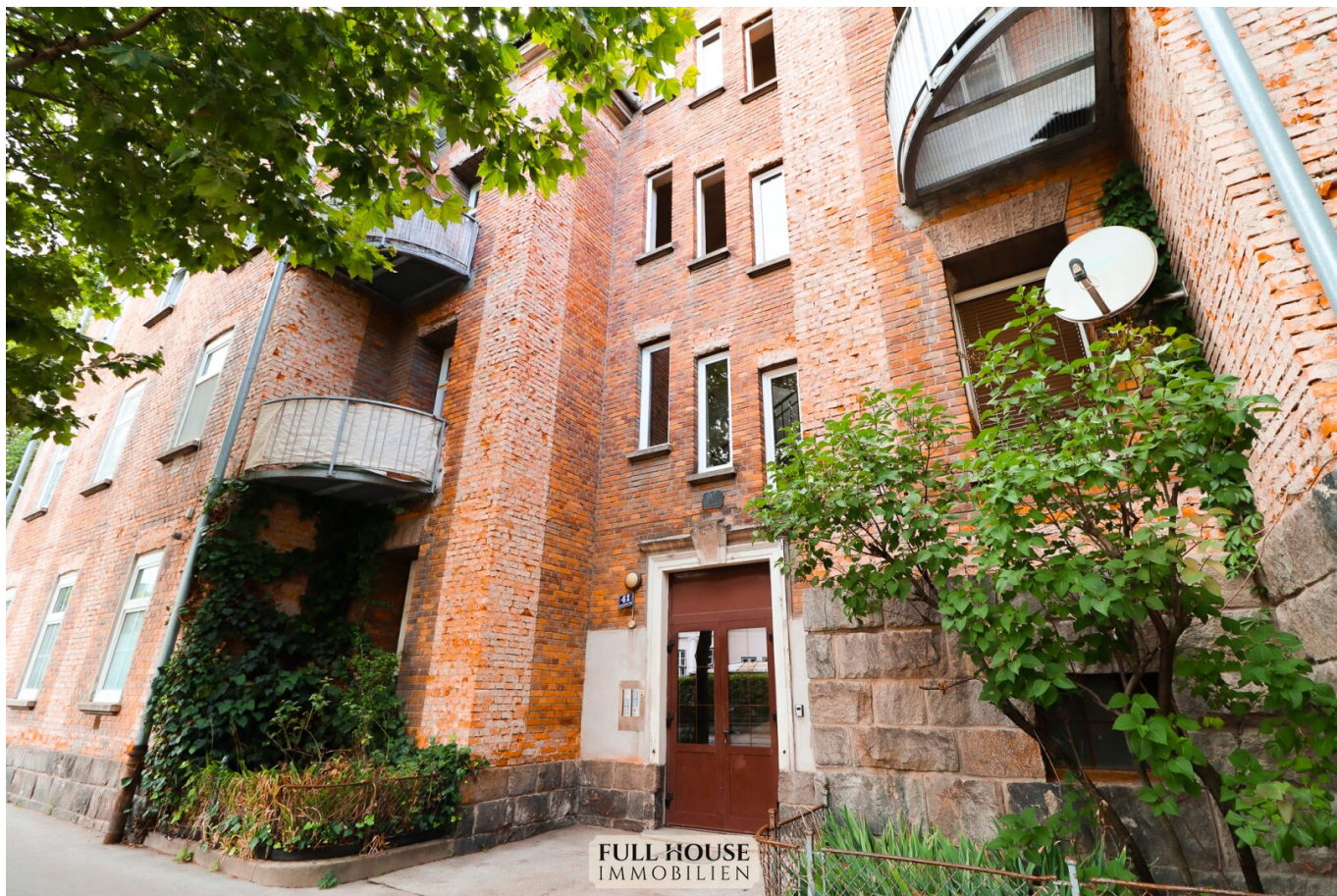
**FULL HOUSE
IMMOBILIEN**

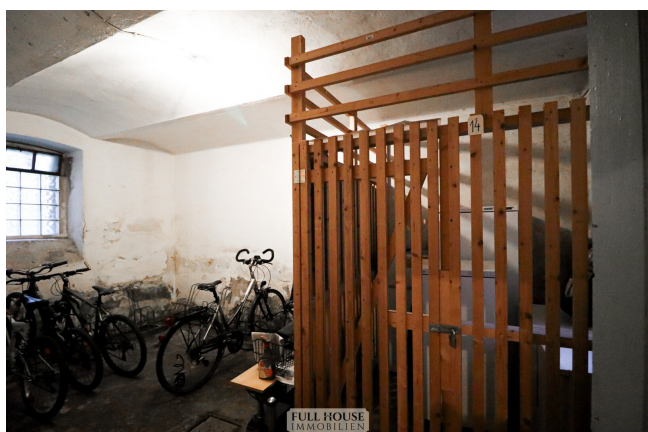
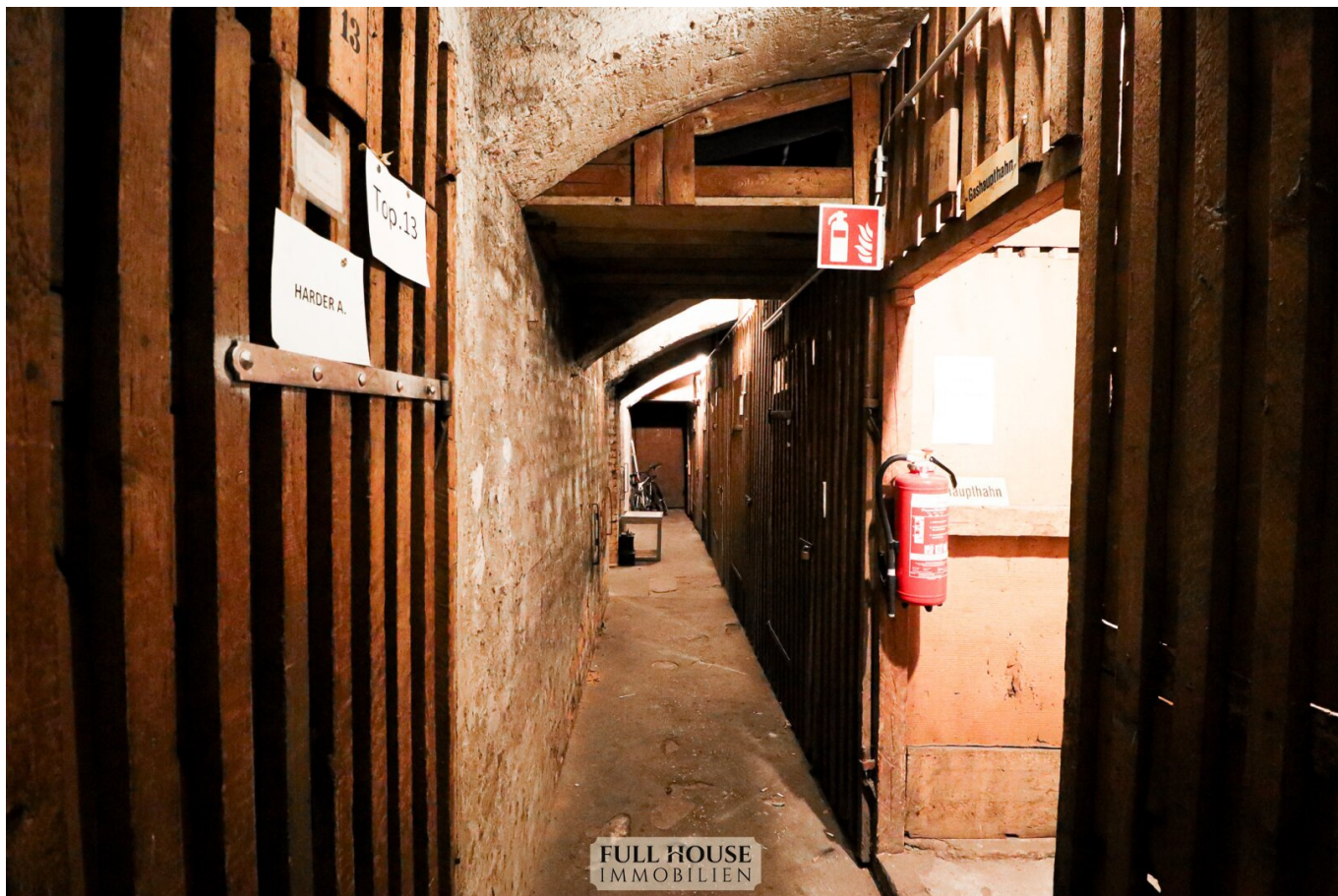






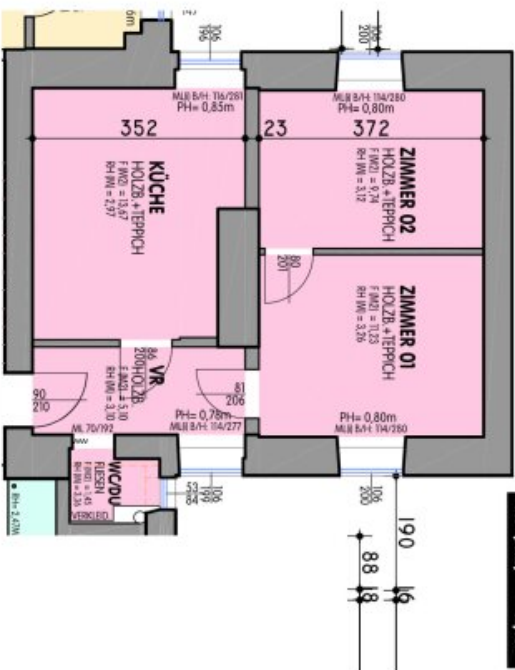








TOP 03
NF (M2) = 41,19



KELLERABTEIL NOCH
NICHT ZUGEWIESEN

GRUNDRISS ERDGESCHOSS M 1:100

TOP 03

HAUPTHAAR		ZEICHNUNGSNUMMER		PLANINHALT		PLANVERFASSTER		DATUM	
WA KLAGENFURTERSTRASSE 41		DEC 0517/41-T-03		EINGANG : KLAGENFURTERSTRASSE 41		Dd. Ing. Rüdiger Kötter, 27.10.2025		13.08.2025	
BESTANDSPLANE		MASSSTAB 1:100		TOP 03		Bauherr: Kötter, 27.10.2025		GEZ. MA A4	
						ZT: MA A4		NEU	
								ABBRUCH	
								BESTAND	

FÜR DIE PROJEKTABWICKLUNG WERDEN PERSONENBEZOGENE DATEN NACH DEN DATENSCHUTZRECHTLICHEN BESTIMMUNGEN (DSGVO) VERWENDET. FÜR WEITERE INFORMATIONEN SIND DIE PLANVERFASSTER/DIE PROJEKTTEILNEHMER ZU KONTAKTIEREN

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 Vollenwendungsbereich 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. Klimaanlage 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**, 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 Vertragsserrichtung 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**.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und umfasst **ca. 41 m²**, 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