

3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Garten in Villach-St. Magdalen



Objektnummer: 1697/1649

Eine Immobilie von Full House Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9524 Villach
Baujahr:	1962
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,93 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	30,00 m ²
Keller:	5,40 m ²
Heizwärmebedarf:	F 212,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 2,84
Kaufpreis:	222.000,00 €
Betriebskosten:	208,18 €
Heizkosten:	127,28 €
USt.:	46,28 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Zollner Ksenia

Full House Immobilien



Möchten Sie Ihre Immobilie
verkaufen?

-Bei uns sind Sie richtig.

IHR IMMOBILIENMAKLER
IN VILLACH





FULL HOUSE
IMMOBILIEN



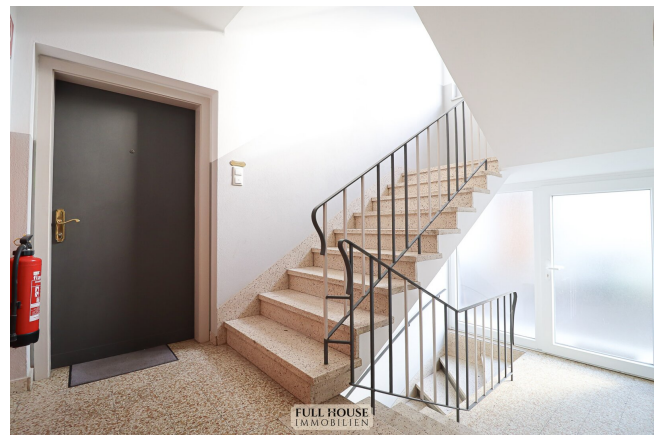
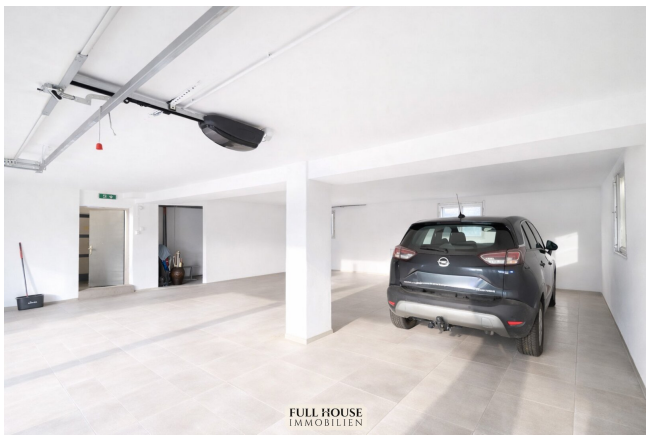
FULL HOUSE
IMMOBILIEN



FULL HOUSE
IMMOBILIEN









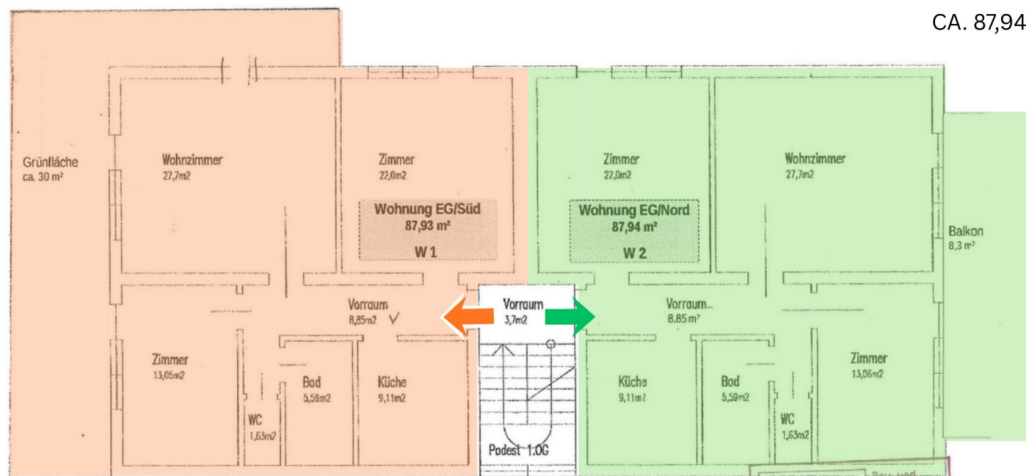
Erdgeschoss

Top 2

CA. 87,94 m²

Top 1

CA. 87,93 m²

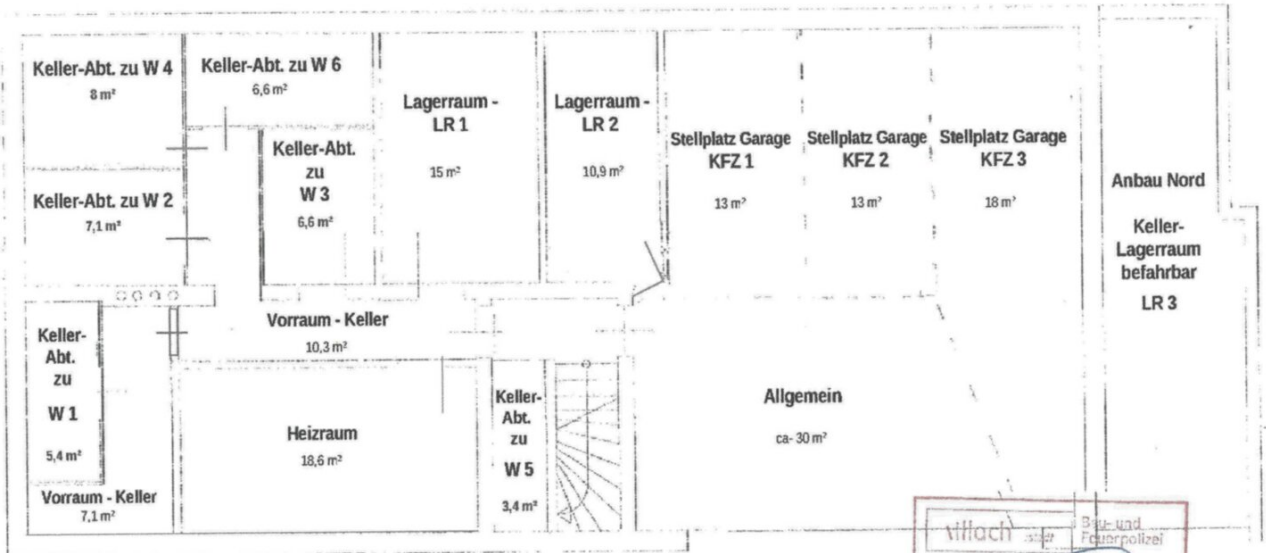


villoch STADT Bau- und
Feuerpolizei
Die Richtigkeit des Mit-
bestandes wird besätigt

FULL HOUSE
IMMOBILIEN



KELLER - UNTERGESCHOSS

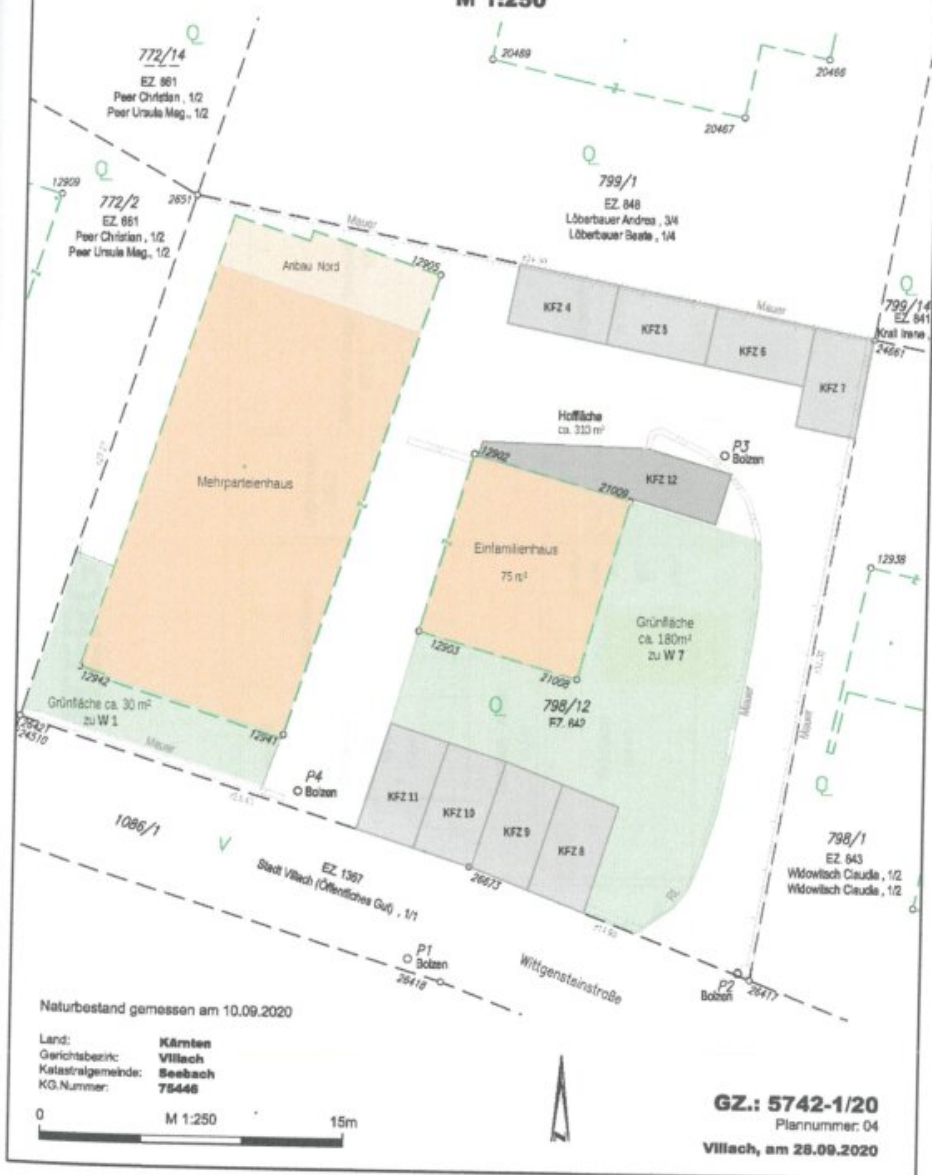


FULL HOUSE
IMMOBILIEN

Wittich Bau- und
Feuerpolizei
Die Richtigkeit des Alt-
bestandes wird bestätigt.
Georg Ischietzsch



LAGEPLAN
M 1:250



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein im Jahr 1962 errichtetes Mehrparteienhaus mit insgesamt **6 Wohneinheiten** in der Wittgensteinstraße in 9524 Villach-St. Magdalen. Die einzelnen Wohnungen sowie Stellplätze werden **separat veräußert**.

Die Wohnungen verfügen jeweils über eine Wohnfläche zwischen **ca. 85 m² und ca. 88 m²** und sind funktional geschnitten. Jede Einheit ist mit einer eigenen **Freifläche** ausgestattet und verfügt zusätzlich über ein zugeordnetes **Kellerabteil**.

Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Gasheizung.

Optional können **Stellplätze** erworben werden:

- **Garagenplatz: € 16.000**
- **Offener Stellplatz: € 8.000**

Der aktuell vorliegende **Energieausweis** bezieht sich auf den derzeitigen baulichen Zustand des Gebäudes. Die Herstellung eines **Vollwärmeschutzes** an der **Fassade** ist **seitens des Verkäufers** vorgesehen. Die Kosten für den Wärmeschutz werden vom Verkäufer getragen. Der Energiekennwert kann sich nach Umsetzung der Maßnahme entsprechend verändern.

Hinweis zur Kaufabwicklung:

*Die rechtliche Abwicklung sämtlicher Kaufverträge erfolgt **ausschließlich über die Notariatskanzlei "Notar in Villach Mag. Oberwandling"**, 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**.

Rechtliche Hinweise

Flächenangaben: Alle m²-Angaben sind **Circa-Werte**.

Bildmaterial: Die Bilder können **KI-gestützt bearbeitet** sein oder digitale Visualisierungen enthalten. Sie dienen als Gestaltungsbeispiele und bilden nicht zwingend den aktuellen Ist-Zustand ab.

Haftung: Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit. Dieses Exposé ist freibleibend; Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Diese renovierte Erdgeschosswohnung verfügt über eine Wohnfläche von **ca. 87,93 m²** und bietet eine durchdachte, funktionale Raumaufteilung mit direktem Zugang zur eigenen **Freifläche**.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man in einen zentralen Vorraum, von dem aus sämtliche Räume getrennt begehbar sind. Geradeaus öffnet sich der großzügige **Wohn- und Essbereich**, der **alternativ** auch als **Schlafzimmer** genutzt werden kann. Von hier aus besteht ein direkter Zugang in den **ca. 30 m² großen Gartenbereich**, der der Wohnung exklusiv zugeordnet ist.

Links vom Vorraum befindet sich die separate **Küche**, die mit einer Einbauküche ausgestattet ist. Sie ist eigenständig begehbar und bietet ausreichend Platz für eine zusätzliche Essgelegenheit.

Rechts vom Eingangsbereich liegt ein gut geschnittenes **Schlafzimmer**, das vielseitig nutzbar ist – etwa als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Geradeaus vom Gang befindet sich das **zweite Schlafzimmer**.

Auf der linken Seite des Vorraums befinden sich das **Badezimmer** sowie das separate **WC**.

Das Badezimmer verfügt über ein Fenster und ist mit einer Dusche ausgestattet. Das WC ist ebenfalls getrennt angeordnet und vom Vorraum aus zugänglich.

Ein der Wohnung zugeordnetes **Kellerabteil** mit ca. 5,4 m² bietet zusätzlichen Stauraum.

Im Zuge der Renovierung wurden sämtliche Wasserleitungen erneuert. Auch die Abflussleitungen wurden vollständig neu ausgeführt.

Die Elektroinstallationen wurden teilweise erneuert, der E-Verteiler entspricht dem aktuellen technischen Standard.

Die Heizungsleitungen sind als Kupferleitungen ausgeführt.

Der derzeitige Energieausweis spiegelt noch nicht den zukünftigen Zustand wider, da die **Fassade** aktuell noch keinen Vollwärmeschutz aufweist. Der **Vollwärmeschutz** wird jedoch vom jetzigen Verkäufer auf eigene Kosten hergestellt.

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.

? Möchten Sie eine Immobilie verkaufen? - Bei uns sind Sie richtig. ?

+43 676 4217090

Ihr Team der **Full House Immobilien**
Immobilienmakler Ihres Vertrauens

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <2.500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap