

3-Zimmer-Erdgeschoßwohnung mit Garten in Villach-St. Magdalен



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
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:	249.000,00 €
Betriebskosten:	116,00 €
Hezkosten:	190,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Zollner Ksenia

Full House Immobilien
Schloßbergweg 1



FULL HOUSE
IMMOBILIEN

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

Jetzt Ihre Immobilie Verkaufen

+43 676 4217090



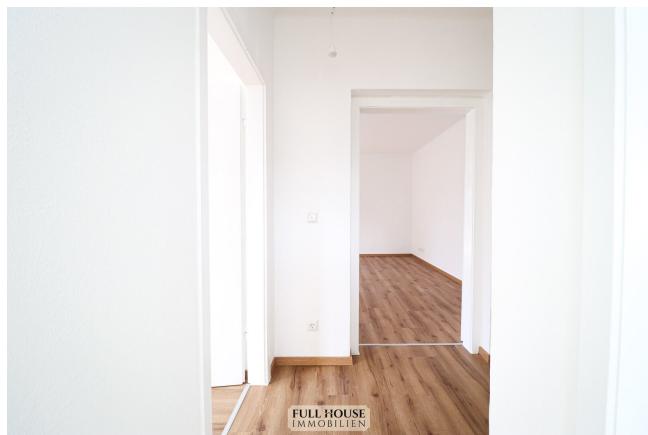
FULL HOUSE
IMMOBILIEN



FULL HOUSE
IMMOBILIEN



FULL HOUSE
IMMOBILIEN



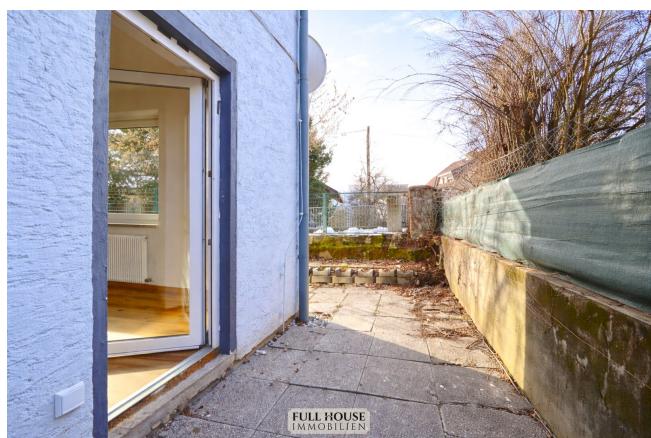
FULL HOUSE
IMMOBILIEN



FULL HOUSE
IMMOBILIEN



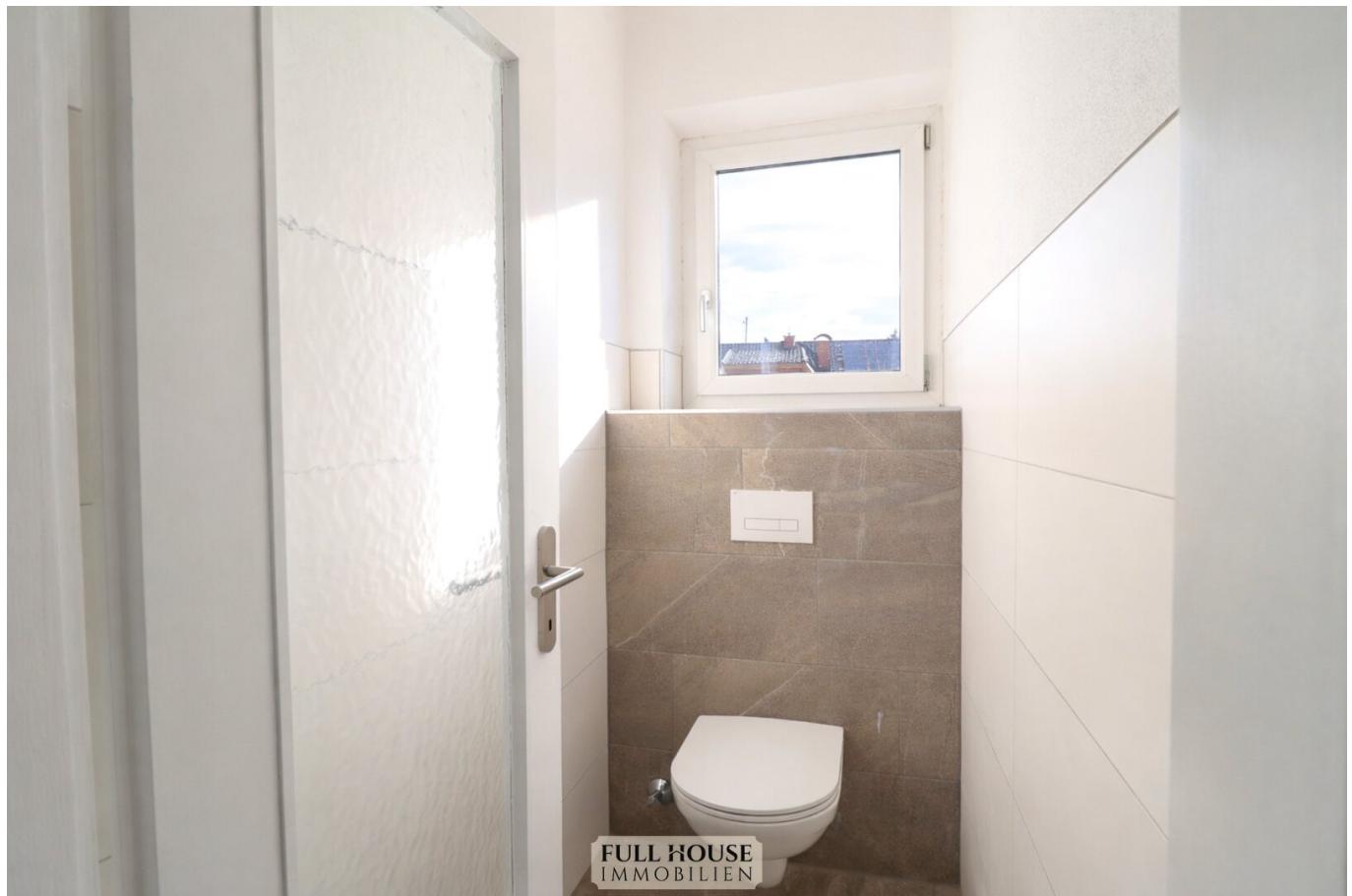
FULL HOUSE
IMMOBILIEN



FULL HOUSE
IMMOBILIEN



FULL HOUSE
IMMOBILIEN



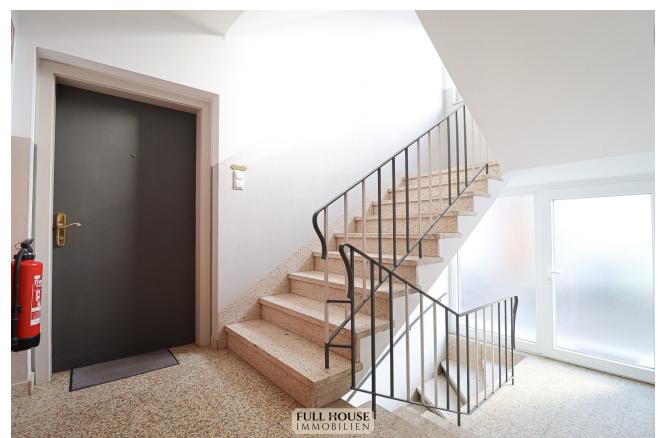
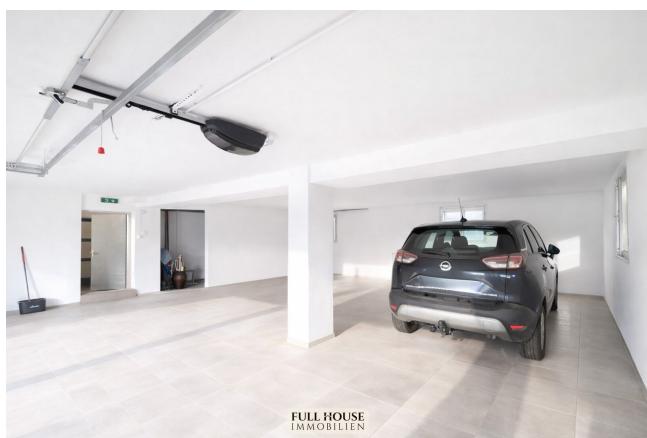
FULL HOUSE
IMMOBILIEN

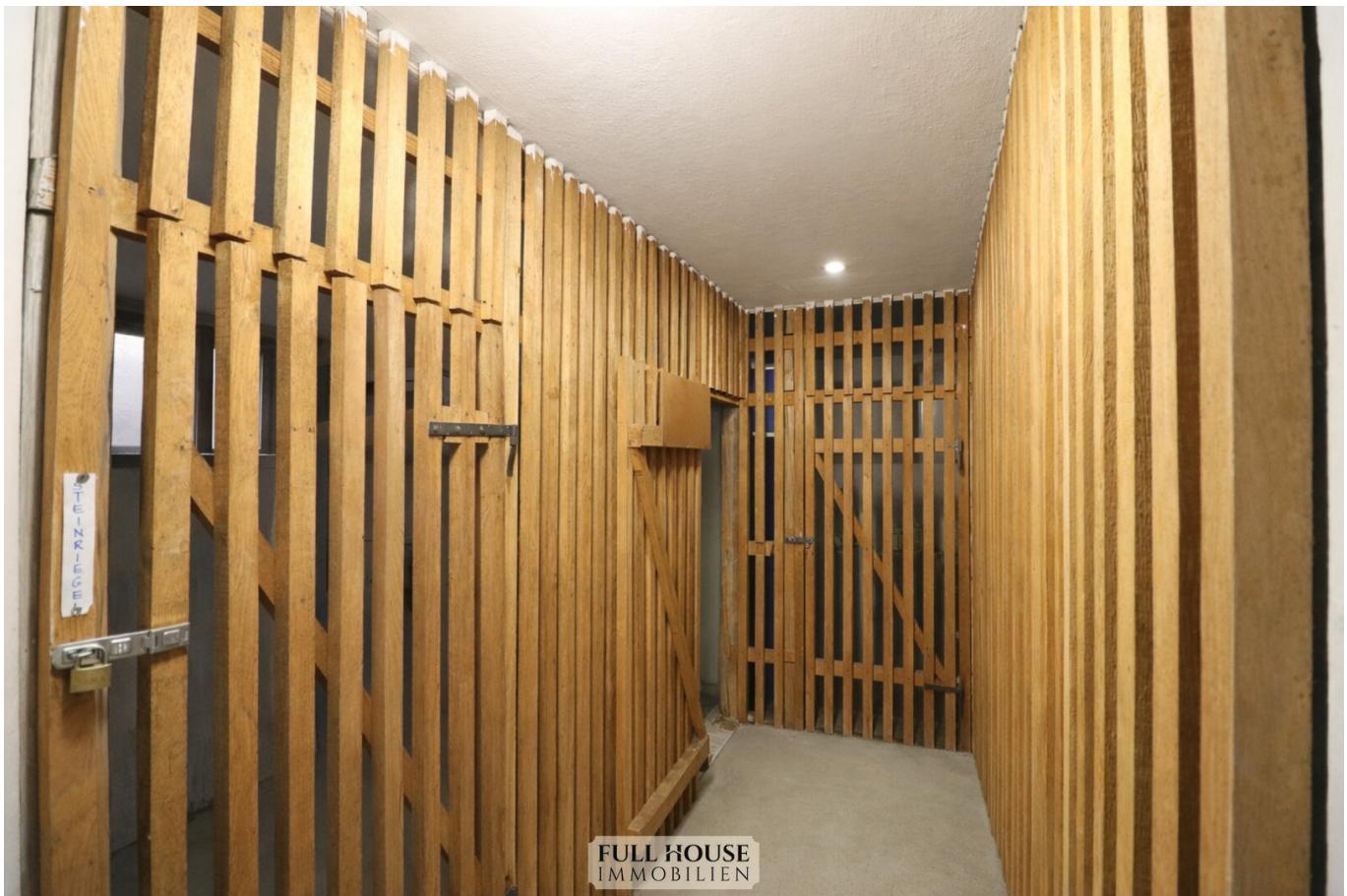


FULL HOUSE
IMMOBILIEN



FULL HOUSE
IMMOBILIEN





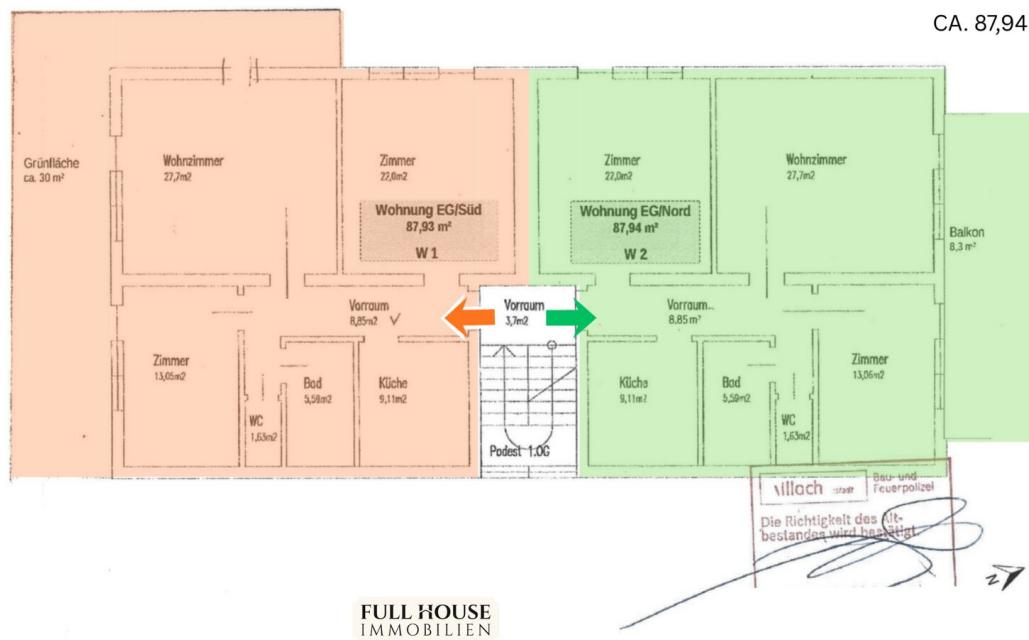
TEINRLEGEN

FULL HOUSE
IMMOBILIEN

Erdgeschoss

Top 1

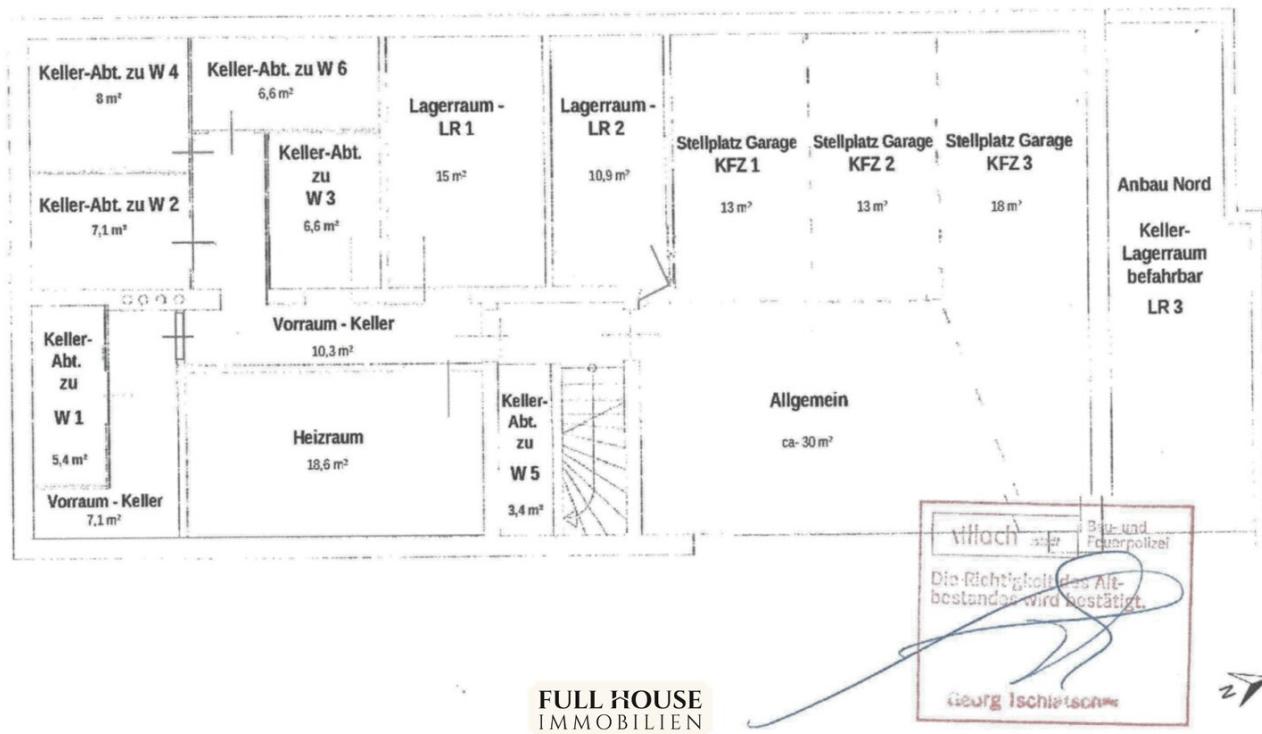
CA. 87,93 m²



Top 2

CA. 87,94 m²

KELLER - UNTERGESCHOSS



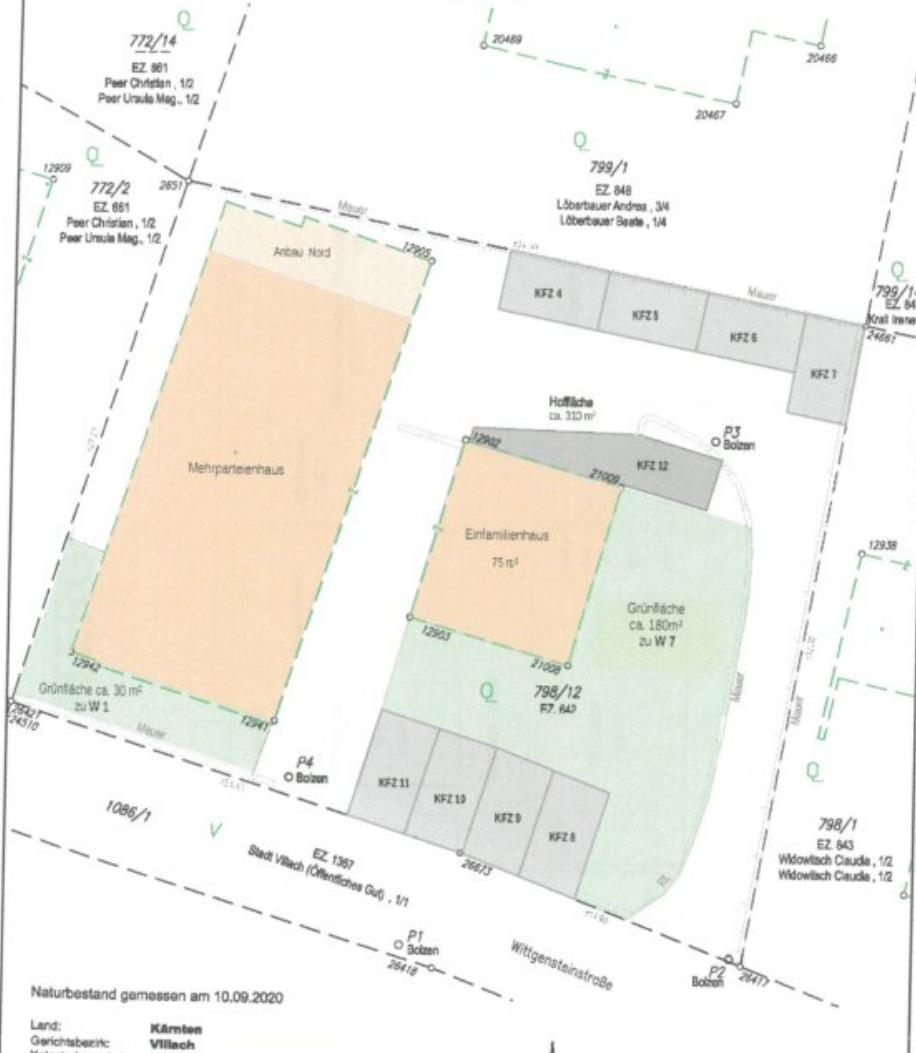
WORSCHE
VERMESSUNG



DI Georg WORSCHE
staatlich befugter und beauftragter
Ing.-Konsulent f. Vermessungswesen
9800 VILLACH, Robert-Musil Str. 12
04242/32123 www.worsche.at

LAGEPLAN

M 1:250



BG 752 TZ 474/2021

FULL HOUSE
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein im Jahr 1962 errichtetes Mehrparteienhaus mit insgesamt **6 Wohneinheiten** in der Wittgensteinstraße in 9524 Villach-St. Magdalens. 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 Apartments wurden bzw. werden renoviert und werden in **renoviertem Zustand** verkauft.

Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Gasheizung.

Optional können **Stellplätze** erworben werden:

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

Hinweis zur Kaufabwicklung:

Die rechtliche Abwicklung sämtlicher Kaufverträge erfolgt **ausschließlich über die Notariatskanzlei "Notar in Villach Mag. Oberwandler"**, Widmannsgasse 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 finanziierenden 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 Vorräum 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.

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 <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