

**\*\*Sanierungsbedürftige Gartenwohnung mit ca. 390 m<sup>2</sup>  
Eigengarten & separatem Zugang\*\***



**Objektnummer: 1697/1650**

**Eine Immobilie von Full House Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9500 Villach
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbedürftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	74,09 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	390,75 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 52,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,95
<b>Kaufpreis:</b>	179.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	87,43 €
<b>Heizkosten:</b>	44,45 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	88,91 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

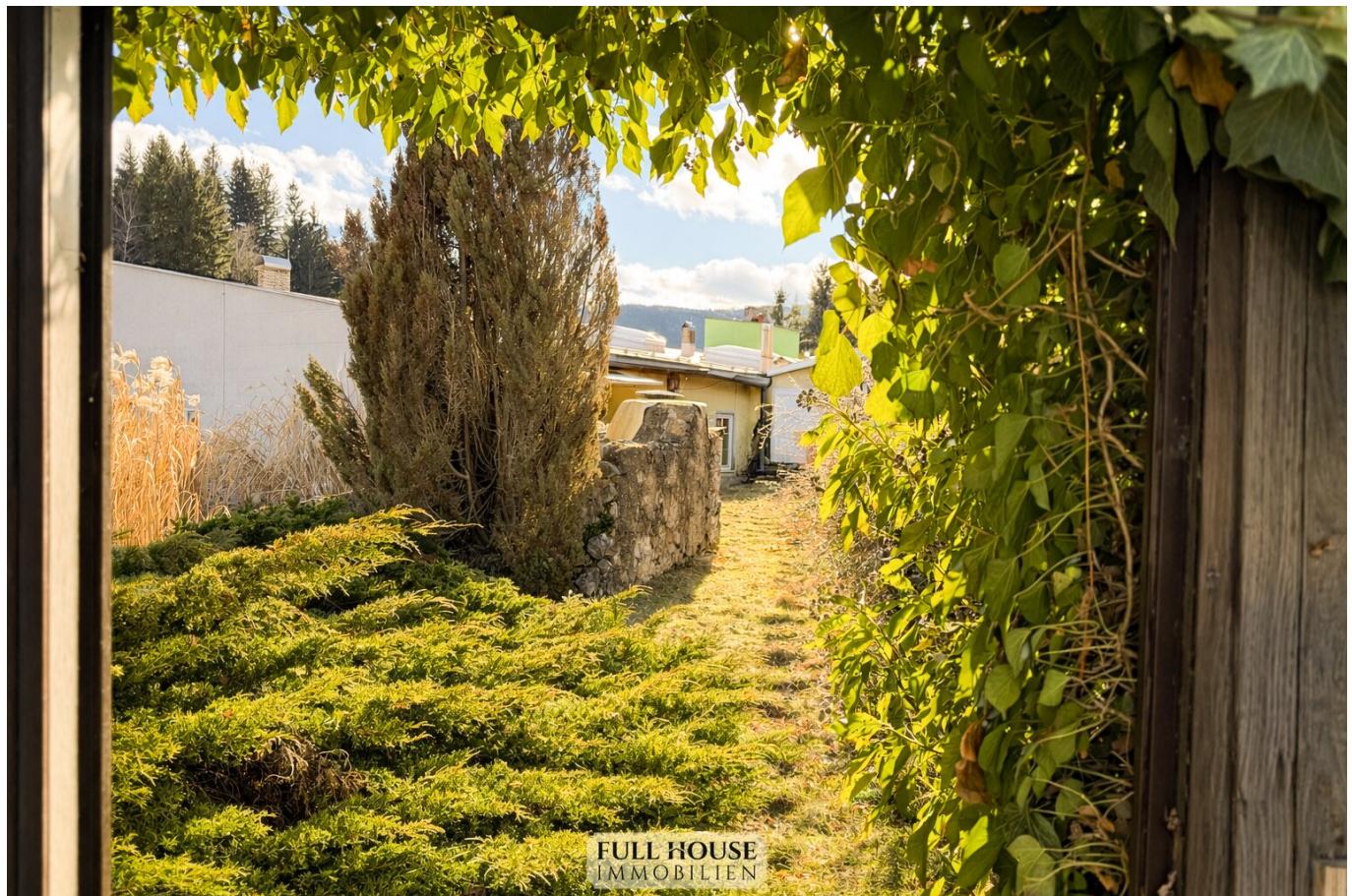
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Zollner Ksenia**

Full House Immobilien



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

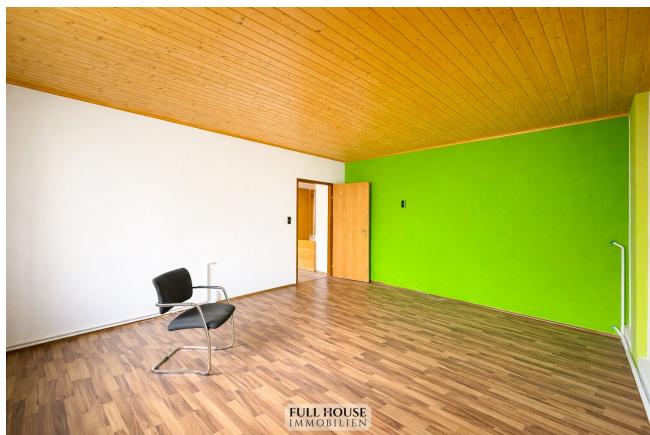
**Jetzt Ihre Immobilie Verkaufen**

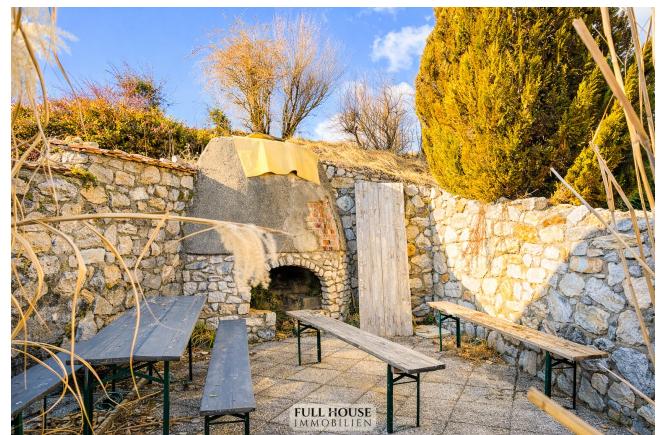
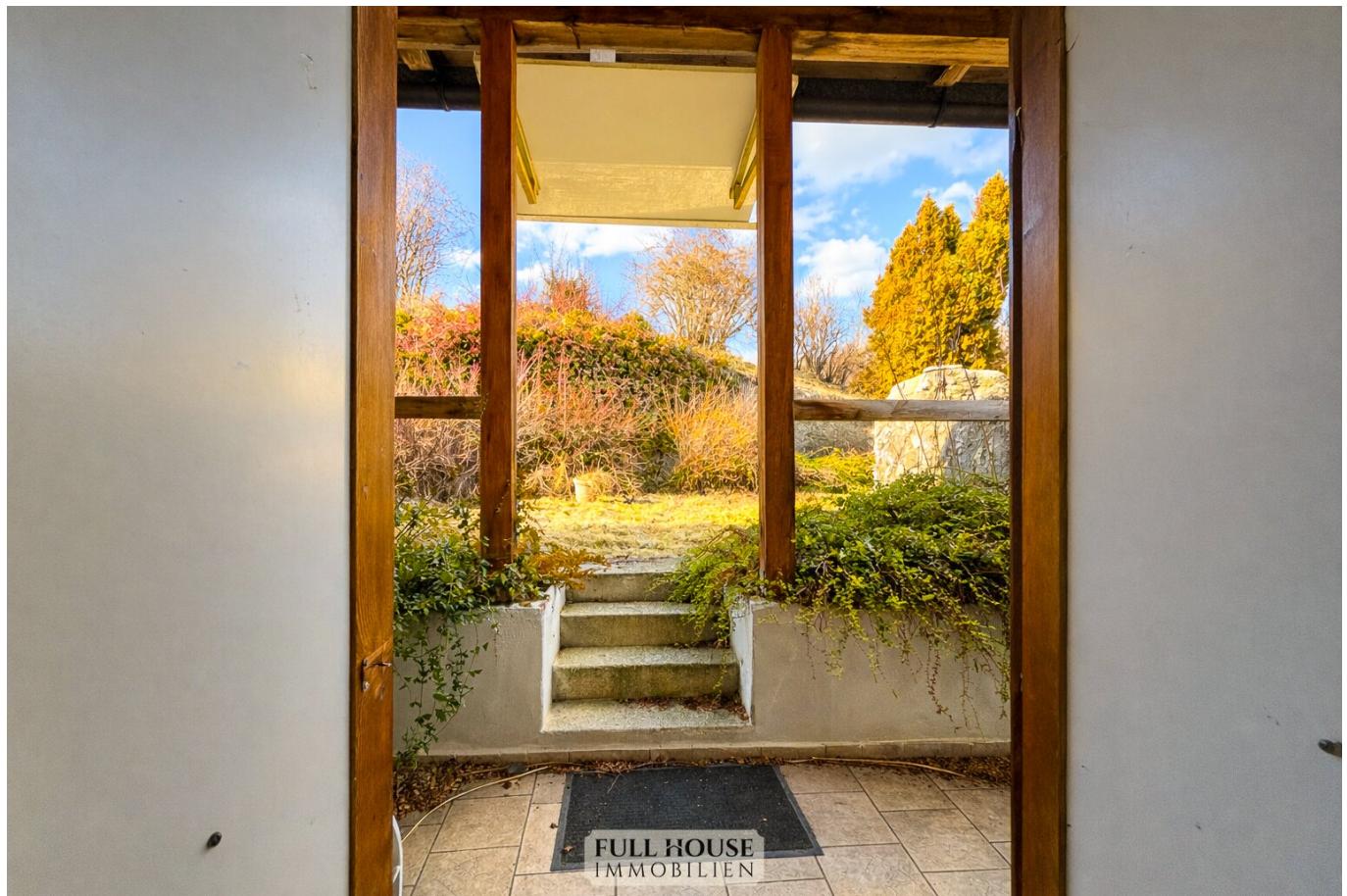
+43 676 4217090











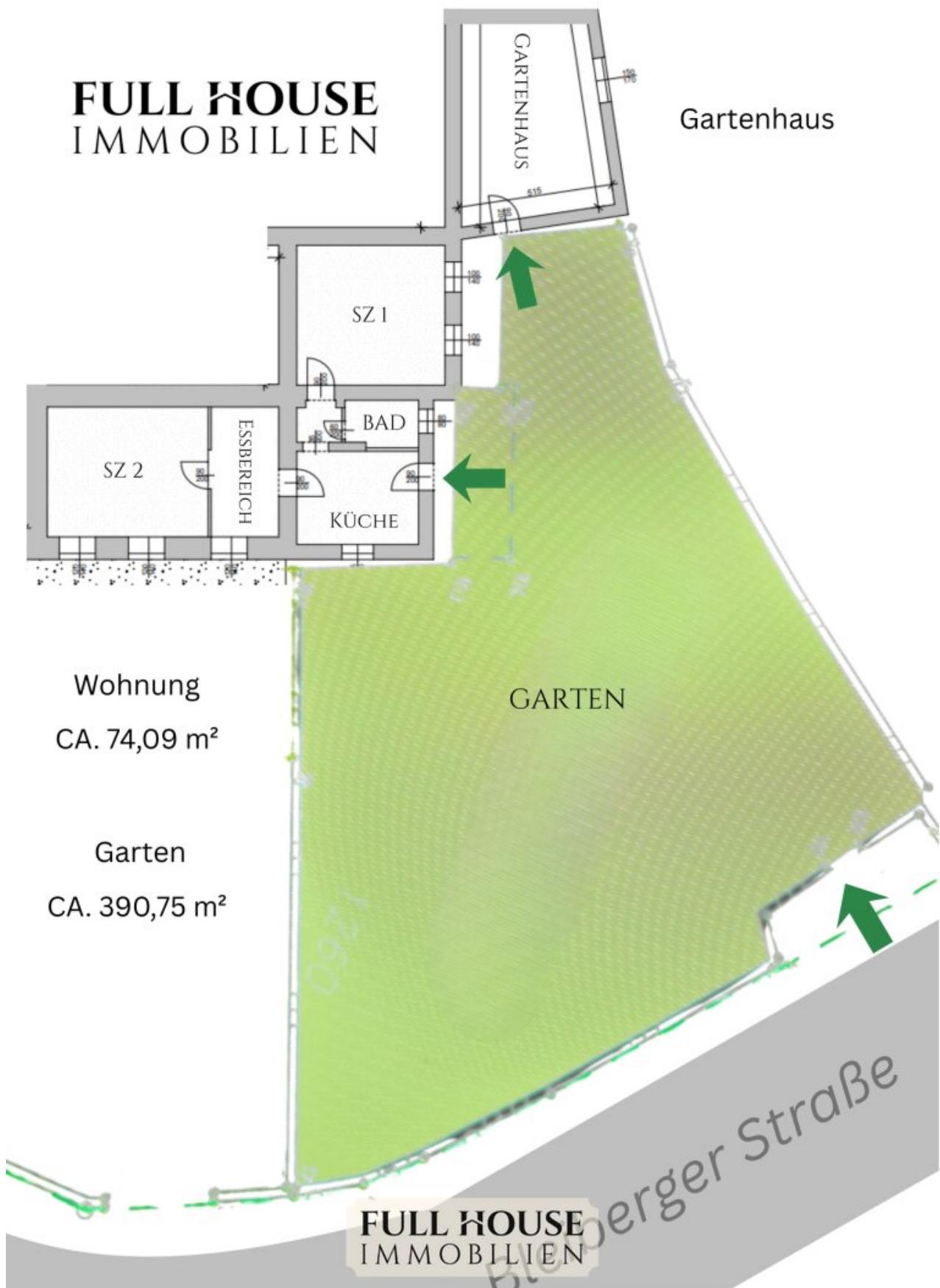


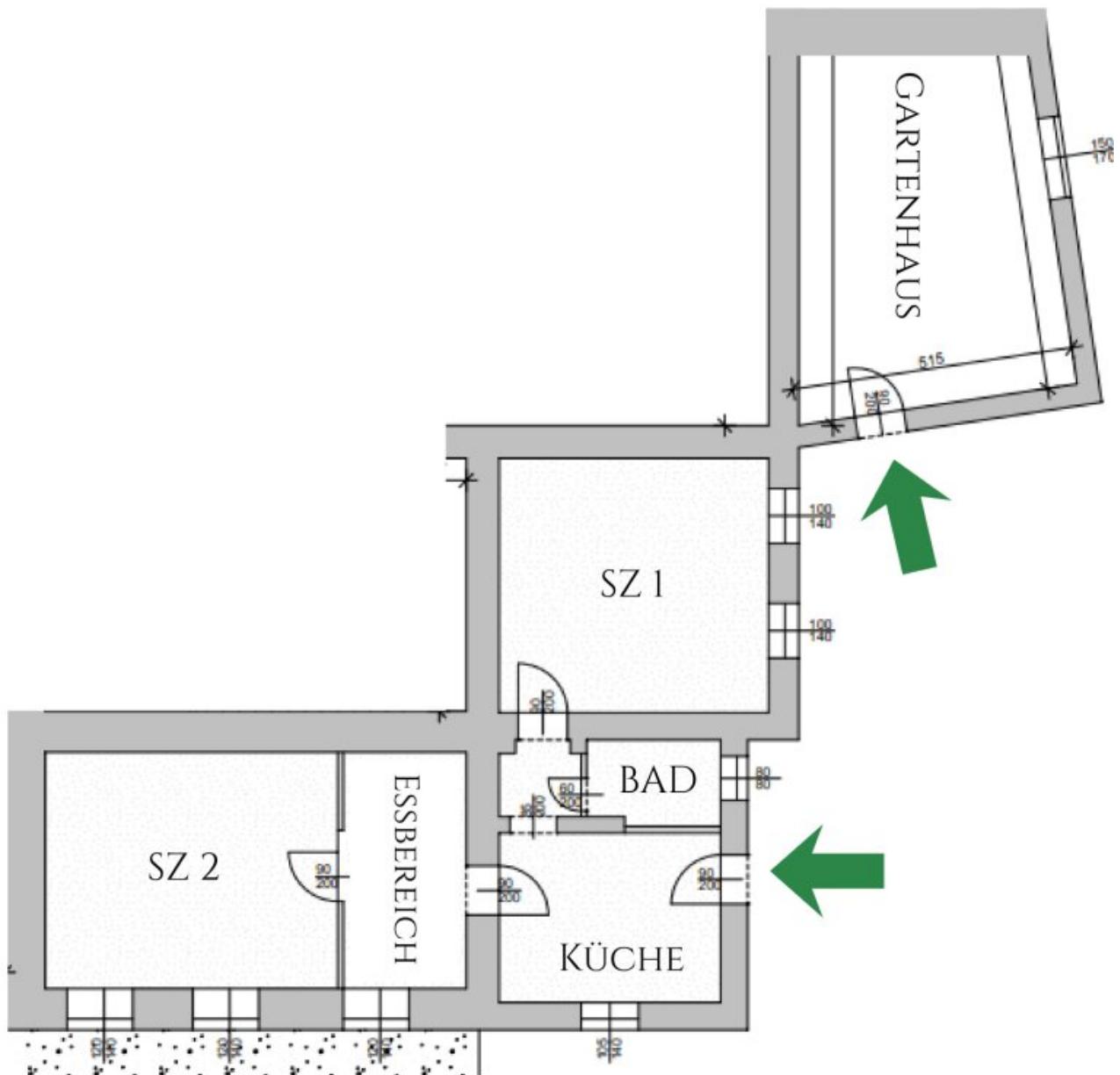


FULL HOUSE  
IMMOBILIEN



# FULL HOUSE IMMOBILIEN





**FULL HOUSE**  
IMMOBILIEN  
**FULL HOUSE**  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

Diese **Erdgeschosswohnung** mit ca. **74,09 m<sup>2</sup>** Wohnfläche besticht durch eine absolute Besonderheit: einen außergewöhnlich großzügigen **Eigengarten mit ca. 390,75 m<sup>2</sup>** Fläche sowie ein eigenes **Gartenhaus**.

Die Einheit verfügt über einen **separaten Zugang**, der direkt über den Garten erfolgt. Dadurch entsteht ein eigenständiges Wohngefühl, das eher an ein kleines Haus als an eine klassische Wohnung erinnert. Die **Steinmauern** entlang des Gartens verleihen dem Außenbereich eine besondere Atmosphäre und schaffen einen geschützten, privaten Rahmen mit mediterranem Charakter.

Betritt man die Wohnung, gelangt man in die **Küche**, die den funktionalen Mittelpunkt des Eingangsbereichs bildet. Geradeaus öffnet sich der **Essbereich**, der als verbindendes Element der Wohnung fungiert und ein angenehmes Raumgefühl schafft. An diesen Essbereich schließt eines der **Schlafzimmer** direkt an.

Rechts von der Küche befindet sich ein kleiner Flur, von dem aus sowohl das **Badezimmer** als auch das **zweite Schlafzimmer** erreichbar sind. Die Raumstruktur ist klar gegliedert und bietet eine solide Grundbasis für eine moderne Neugestaltung.

Der Zustand der Wohnung ist **sanierungsbedürftig**, wodurch sich individuelle Gestaltungsmöglichkeiten eröffnen. Bodenbeläge, Oberflächen und Ausstattung können nach eigenen Vorstellungen modernisiert und an zeitgemäße Wohnansprüche angepasst werden. Gerade in Kombination mit dem großen Garten entsteht hier ein Objekt mit erheblichem **Entwicklungs potenzial**.

Der Außenbereich ist das Herzstück dieser Immobilie. Die ca. 390,75 m<sup>2</sup> große Gartenfläche bietet ausreichend Platz für Terrassenbereiche, Outdoor-Lounge, Spielzone oder gärtnerische Gestaltung. Das bestehende Gartenhaus schafft zusätzlichen Stauraum oder kann kreativ genutzt werden.

Beheizt wird die Liegenschaft mittels Zentralheizung (Öl).

Zwei Pkw-**Stellplätze** stehen optional zur Verfügung und können separat erworben oder

angemietet werden. Der Kaufpreis pro Stellplatz beträgt **8.000,00 €** Alternativ ist eine Anmietung zu einem monatlichen Mietpreis von **30,00 € pro Stellplatz** möglich.

Mit einem Kaufpreis von 179.000,00 € bietet diese Immobilie eine seltene Kombination aus großzügigem Garten, separatem Zugang und Entwicklungspotenzial in gut angebundener Villacher Lage.

#### ***Hinweis zur Kaufabwicklung:***

Die rechtliche Abwicklung sämtlicher Kaufverträge erfolgt **ausschließlich über die Notariatskanzlei "Notar in Villach Mag. Oberwandler", 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 grundbücherliche 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 m<sup>2</sup>-Angaben sind **Circa-Werte**. Da das Gebäude aktuell von Fachleuten **neu vermessen** wird, ergeben sich die finalen Maße erst aus dem rechtsgültigen Nutzwertgutachten im Zuge der Parifizierung.

**Hinweis zu den Betriebskosten:** Die angeführten Betriebskosten stellen Richtwerte dar und

basieren auf bisherigen Verbrauchsdaten sowie einer Hochrechnung unter Annahme einer üblichen Nutzung. Die tatsächlichen Kosten können variieren.

**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.

**Hinweis zur Parifizierung:** Das gesamte Areal befindet sich derzeit im Prozess der Parifizierung. Die endgültigen Nutzwerte sowie die daraus resultierenden Miteigentumsanteile ergeben sich erst aus dem rechtskräftigen Nutzwertgutachten.

**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 <2.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap