

## Sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Wohnung in Villach-St. Magdalen



**Objektnummer: 1697/1652**

**Eine Immobilie von Full House Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9524 Villach
<b>Baujahr:</b>	1962
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	86,48 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,40 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 212,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 2,84
<b>Kaufpreis:</b>	170.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	116,00 €
<b>Heizkosten:</b>	190,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Zollner Ksenia**

Full House Immobilien  
Schloßbergweg 1



Möchten Sie Ihre Immobilie  
**verkaufen?**

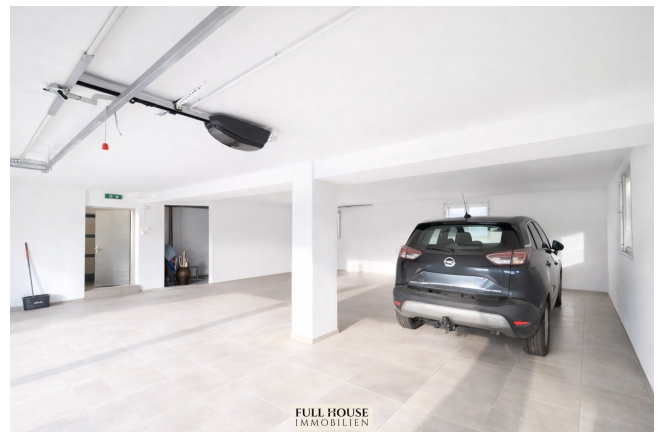
-Bei uns sind Sie richtig.

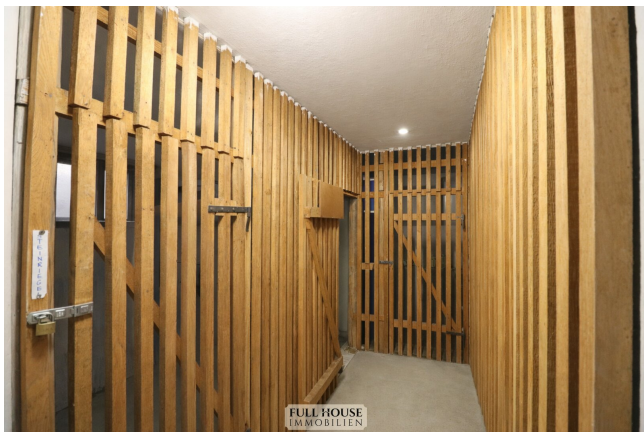
IHR IMMOBILIENMÄKLER  
IN VILLACH











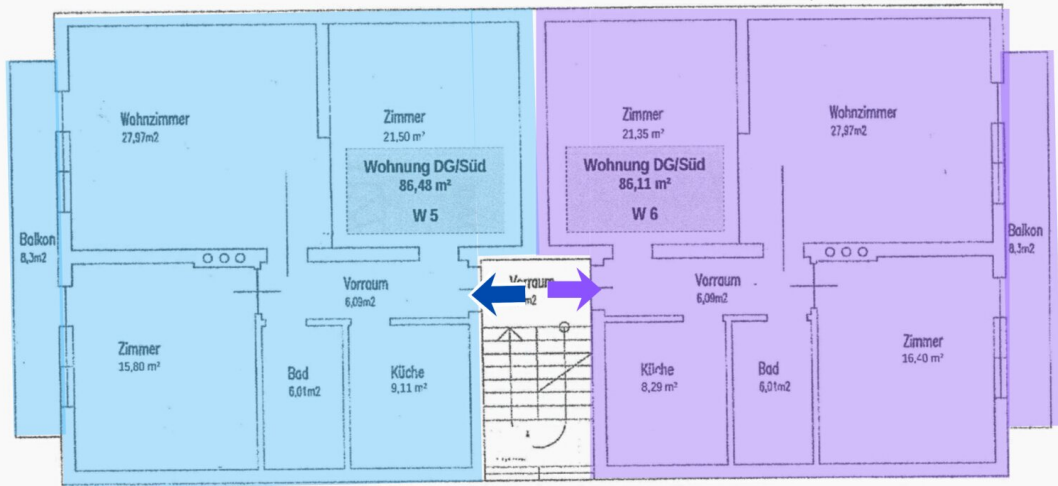
# Dachgeschoss

## Top 6

CA. 86,11 m<sup>2</sup>

## Top 5

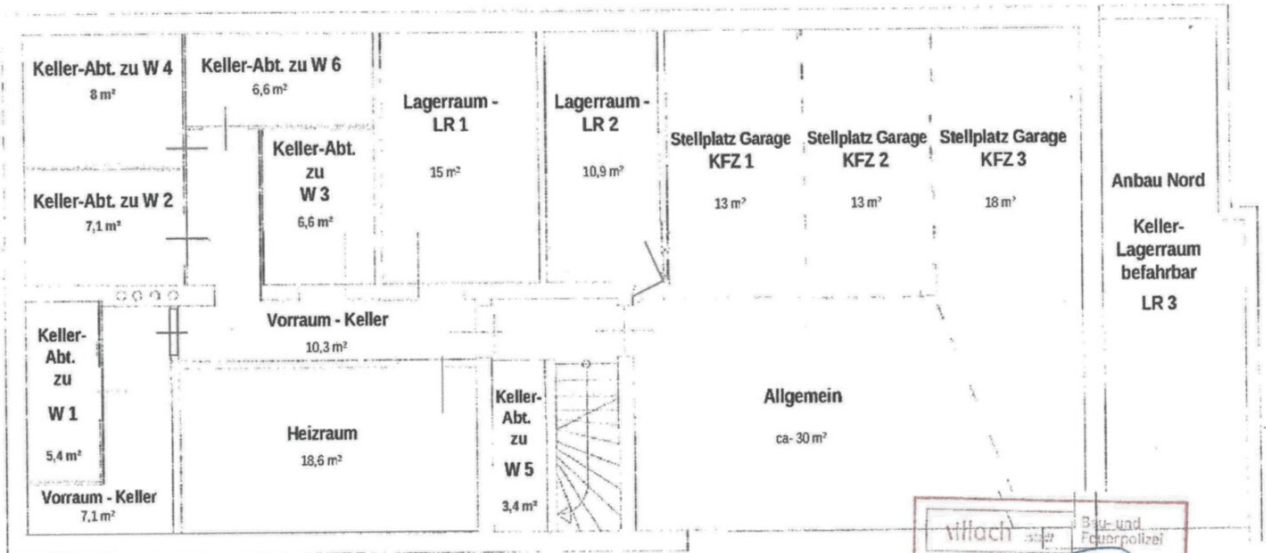
CA. 86,48 m<sup>2</sup>



FULL HOUSE  
IMMOBILIEN



# KELLER - UNTERGESCHOSS

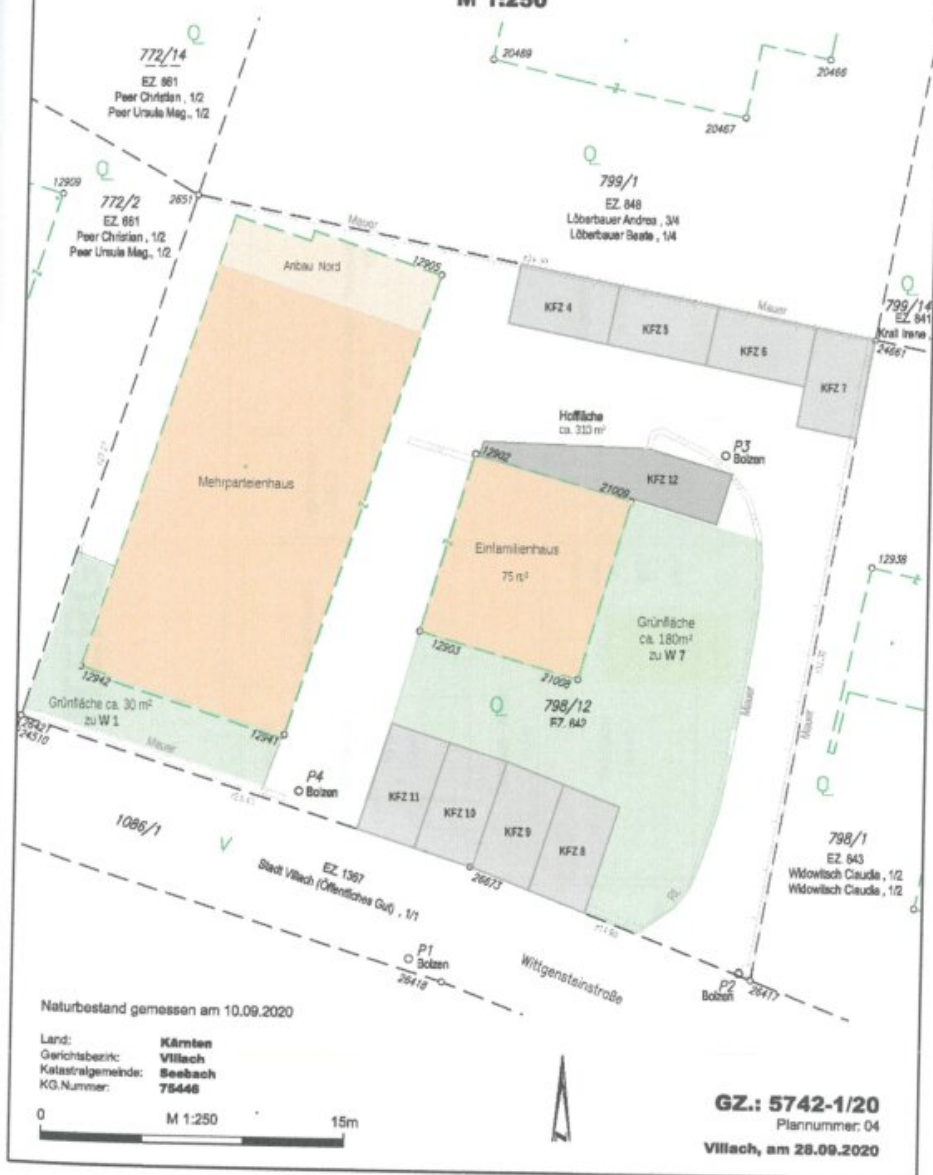


amtlich  
Bau- und  
Feuerpolizei  
Die Richtigkeit des Alt-  
bestandes wird bestätigt.  
Georg Ischietzsch

FULL HOUSE  
IMMOBILIEN



**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 m<sup>2</sup> und ca. 88 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup>-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 sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von **ca. 86,48 m<sup>2</sup>** und überzeugt durch eine klare, gut strukturierte Raumaufteilung sowie einen großzügigen Balkon.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man in einen **ca. 6,03 m<sup>2</sup> großen Vorraum**, von dem aus sämtliche Räume zentral erschlossen werden.

Zur rechten Seite befindet sich die separate **Küche mit ca. 9,11 m<sup>2</sup>**, die ausreichend Platz für eine funktionale Gestaltung bietet. Direkt daneben liegt das **Badezimmer mit ca. 6,01 m<sup>2</sup>**, ausgestattet mit Fenster und WC.

Geradeaus vom Vorraum öffnet sich das großzügige **Wohnzimmer mit ca. 27,97 m<sup>2</sup>**, das viel Raum für einen kombinierten Wohn- und Essbereich bietet. Von hier aus besteht ein direkter Zugang zum **ca. 8,3 m<sup>2</sup> großen Balkon**, der als attraktive Freifläche zusätzlichen Wohnkomfort schafft.

Links vom Wohnzimmer befindet sich ein weiteres **Zimmer mit ca. 15,80 m<sup>2</sup>**, ideal nutzbar als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice.

Auf der gegenüberliegenden Seite des Wohnzimmers liegt ein weiteres, großzügig geschnittenes **Zimmer mit ca. 21,50 m<sup>2</sup>**, das ebenfalls flexibel als Schlaf- oder Arbeitsraum verwendet werden kann.

Die Wohnung bietet damit eine gut durchdachte Struktur mit zentraler Erschließung aller Räume und viel Potenzial für individuelle Gestaltung im Zuge einer Sanierung.

Ein der Wohnung zugeordnetes **Kellerabteil** mit ca. 3,4 m<sup>2</sup> 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.

**? 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