

****Frisch renovierte 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage
von Villach – ideal für Eigennutzer & Kurzzeitvermietung****



Objektnummer: 1697/1664

Eine Immobilie von Full House Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9500 Villach
Baujahr:	1920
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	53,23 m ²
Gesamtfläche:	53,23 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	F 205,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,24
Kaufpreis:	140.000,00 €
Betriebskosten:	117,64 €
USt.:	11,76 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Zollner Ksenia

Full House Immobilien
Schloßbergweg 1
9523 Villach



**Möchten Sie Ihre Immobilie
verkaufen?**

-Bei uns sind Sie richtig.

IHR IMMOBILIENMAKLER
IN VILLACH

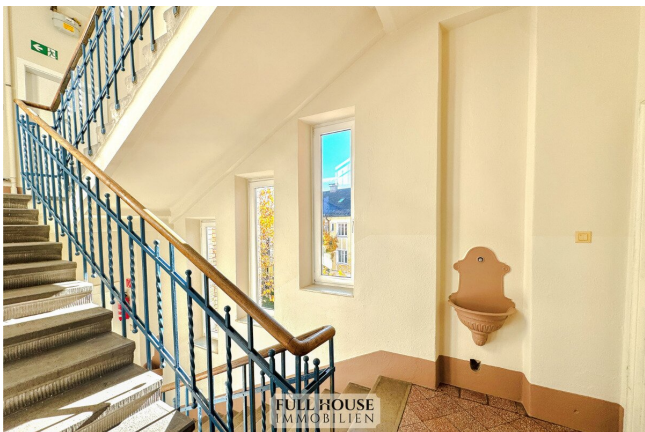
**FULL HOUSE
IMMOBILIEN**
+43 676 4217090

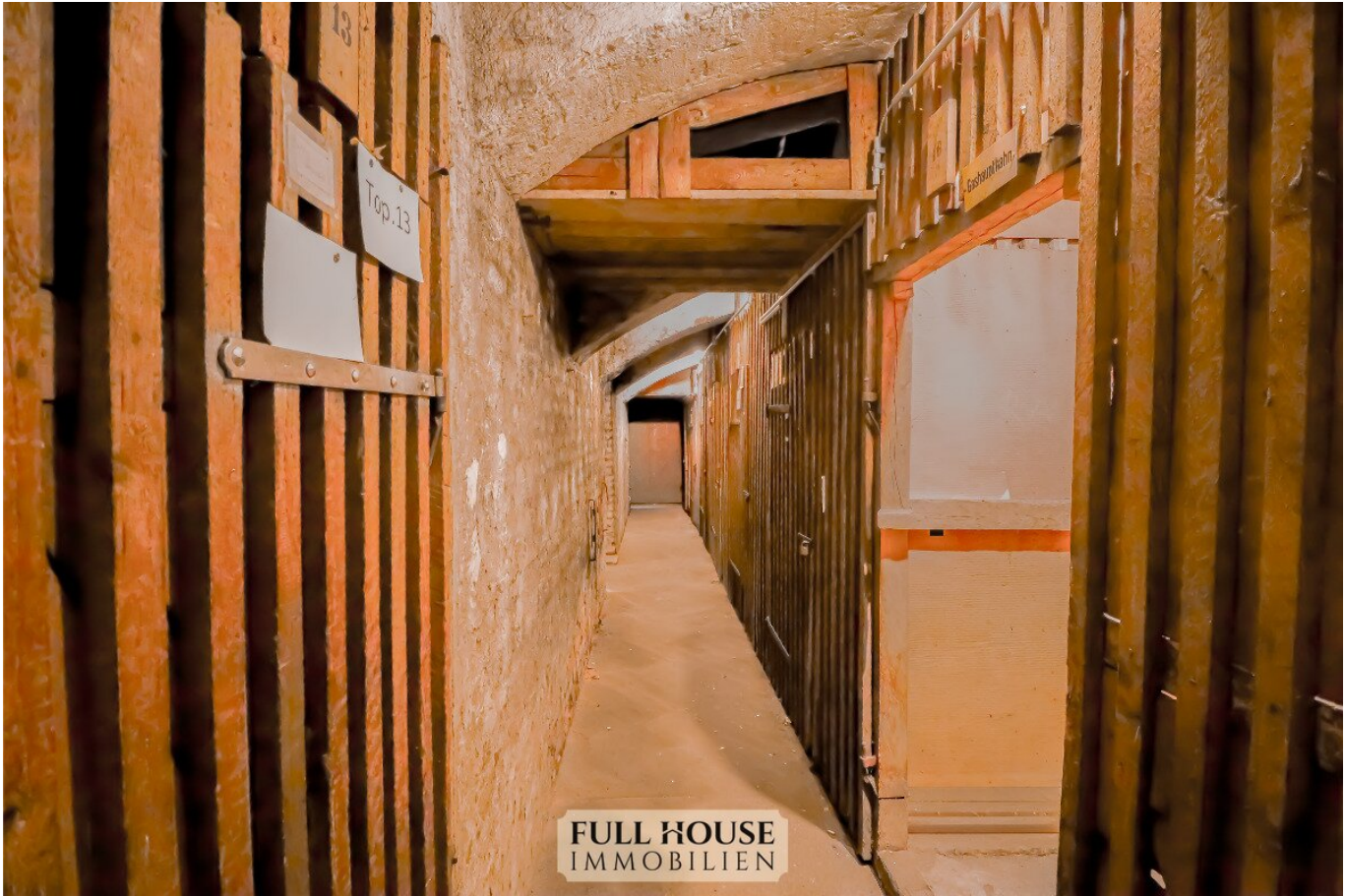
A promotional graphic for Full House Immobilien. It features a group of five professionals—three men and two women—dressed in business attire, standing in front of a grand, classical building with ornate architectural details. The text is arranged around them, with a yellow highlight on the word "verkaufen?". At the bottom, the company name and phone number are displayed.











FULL HOUSE
IMMOBILIEN

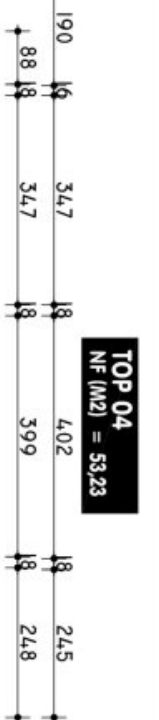


FULL HOUSE
IMMOBILIEN



FULL HOUSE
IMMOBILIEN



[illegible]

KELLERABTEIL NOCH NICHT ZUGEWIESEN

FULL HOUSE
IMMOBILIEN

PLANVERFASSER		Dipl.-Ing. FH Aachen, Messtechnik, Mfmg. 37-400 Bauteilnummer (Teil) - Projekt/Anlagennummer A: Bauteilnummer 2.000.000.000 T: -401.00.00.00.00.00.00 E: aachen_messtechnik@fh-aachen.de	
Zt:			
DATUM:		09.08.2025 GEZ: MZ MA A4	
NEU			
ABBRUCH			
BESTAND			



GRUNDRISS KELLERGEOSCHOSS M 1:100 KLAGENFURTERSTRASSE 41

BAUVERHALEN
WA KLAGENFURTERSTRASSE 41
BESTANDSPANE

ZEICHNUNGSNUMMER
DEC 0517/B-01A
MASSSTAB
1:100

PLANINHALT
EINGANG : KLAGENFURTERSTRASSE 41
KELLERGEOSCHOSS

PLANVERFASSTER
Dipl Ing FH Achim Miesing MEng, T1340
Bauleitungsbauwesen - Projektmanagement
A: 44110/04/17 30.05.17
E: achim.miesing@bbs-bau.de

DATUM:
09.12.2025
GEZ: [Signature]
MA: A3

NEU
ABBRUCH
BESTAND

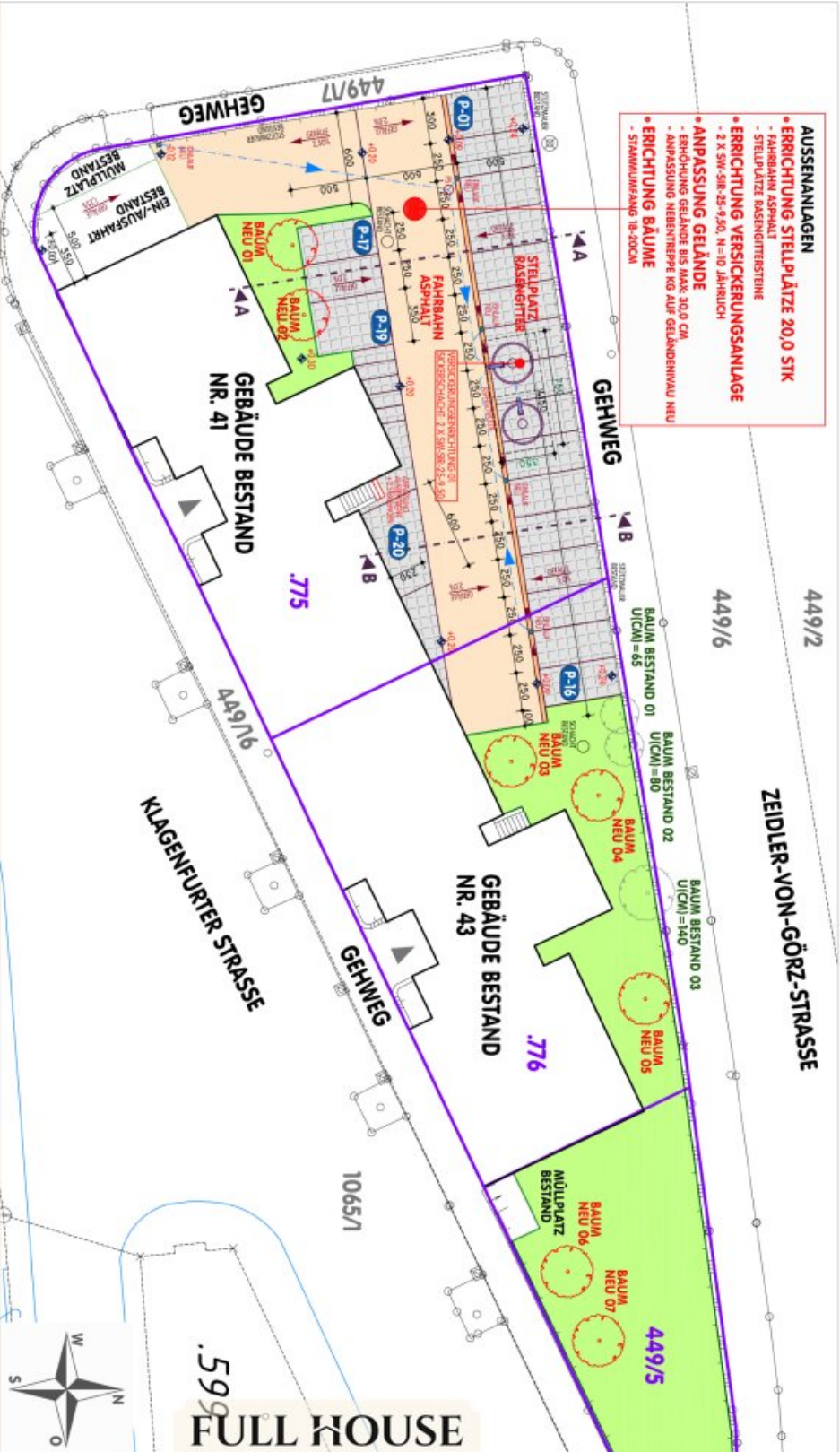
FUR DIE PROJEKTABWICKLUNG WERDEN PERSONENBEZOGENE DATEN NACH DEN DATENSCHUTZRECHTLICHEN BESTIMMUNGEN (DSGVO) VERWENDET. FUR WEITERE INFORMATIONEN SIND ODER PLANVERFASSTER/DIE PROJEKTBETEILIGTEN ZU KONTAKTIEREN

FULL HOUSE
IMMOBILIEN

AUSSENANLAGEN

KLAGENFURTERSTRASSE 41+43

ZEICHNUNGSLINIE DEC 05/23/E-04 MASSSTAB 1:250	LÄNHNHÄLT LAGEPLAN AUSSENANLAGEN	PLANER/ASSER				
		Dipl.-Ing. Friedrich Henning, ZT-Akte Baugesamtwirtschaft - Ingenieurgesellschaft A. Henning & Co. KG T. +49 (0) 69 12 37 30 71 E. a.henning@t-online.de				
		ZT:				
						
GEZ.		M2	DATEL:	NEU		
MAZ		A3	03.10.2025	ABBRUCH		
PARTE				BESTAND		
A		B	C	D	E	



Objektbeschreibung

Das historische Wohnhaus aus dem **Baujahr 1920** in der Klagenfurter Straße überzeugt durch seine **solide Bausubstanz**, den gewachsenen Charakter und ein **außergewöhnliches Entwicklungspotenzial**. Die klassische Architektur verleiht dem Objekt einen authentischen Altbau-Charme, der mit modernen Nutzungsmöglichkeiten kombiniert werden kann.

Zum Verkauf stehen mehrere Wohneinheiten mit **Wohnflächen zwischen ca. 41 m² und ca. 57 m²**, die sich sowohl für **Eigennutzer:innen** als auch für **Anleger:innen** eignen. Besonders hervorzuheben ist die **genehmigte Kurzzeitvermietung für sämtliche Einheiten** – eine seltene und äußerst attraktive Möglichkeit im Raum Villach, die dem Objekt zusätzliche Flexibilität und ein zukunftsfähiges Nutzungskonzept verleiht.

Rechtlich befindet sich das Haus im **Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG)**, womit der **Richtwertmietzins** zur Anwendung kommt.

Insgesamt vereint diese Liegenschaft **historischen Charme und vielseitige Nutzungsperspektiven** – sei es zur Eigennutzung, zur klassischen Vermietung oder im Bereich der genehmigten Kurzzeitvermietung. Eine Immobilie mit Substanz, Lagequalität und langfristigem Potenzial.

Hinweis zu den Betriebskosten:

Die laufenden **Betriebskosten** belaufen sich aktuell auf **rund 155 € bis 220 € pro Einheit** inklusive Umsatzsteuer und Rücklagen. Der **Rücklagenanteil** liegt dabei je nach Einheit zwischen **ca. 53 € und 78 €**. Nicht enthalten sind die Kosten für Strom und Heizung, da diese verbrauchsabhängig sind und direkt vom jeweiligen Nutzer getragen werden.

Hinweis zum Innenhof (PKW-Abstellplätze):

Der Verkäufer errichtet im Innenhof der Liegenschaft insgesamt **20 private Stellplätze**. Der **Baustart** ist für **März 2026** vorgesehen, die **Fertigstellung** der Stellplätze ist bis **01.09.2026** geplant. Sämtliche im Zusammenhang mit der Errichtung der Parkplätze stehenden **Kosten** werden vollumfänglich vom **Verkäufer getragen**.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den PKW-Abstellplätzen um **private Stellplätze handelt, die weder der allgemeinen Nutzung noch der Nutzung durch die Liegenschaft oder deren Wohnungen dienen.**

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 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.***

Die Wohnung wurde – mit Ausnahme des Badezimmers – frisch renoviert und präsentiert sich daher in einem sehr gepflegten Zustand mit komplett neue Küche. Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine **Gasheizung**.

Die Wohnung verfügt somit über eine **Gesamtnutzfläche von ca. 53,23 m²** und bietet eine funktionale Raumaufteilung mit zwei gut nutzbaren Zimmern sowie einer großzügigen Küche.

Wenn man die Wohnung betritt, gelangt man zunächst in einen Vorraum mit rund **2,54 m²**, von dem aus alle Bereiche der Wohnung erschlossen werden. Direkt angrenzend befindet sich das **Badezimmer mit rund 2,39 m²**, das mit Fliesen ausgestattet ist und derzeit noch renovierungsbedürftig ist. **Das Badezimmer kann auf Wunsch des zukünftigen Eigentümers renoviert werden.**

Vom Vorraum aus betritt man die großzügige **Wohnküche mit rund 16,86 m²**, die ausreichend Platz für eine Küchenzeile sowie einen gemütlichen Essbereich bietet.

Von der Wohnküche gelangt man weiter in das erste Zimmer mit rund **19,46 m²**, das sich ideal als Wohn- oder Schlafzimmer eignet. Durch dieses Zimmer erreicht man anschließend das zweite Zimmer mit rund **11,98 m²**, das sich beispielsweise als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer nutzen lässt.

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**
Immobilienmakler Ihres Vertrauens

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