

3,5-Zimmer-Wohnung – frisch saniert und vielseitig nutzbar



Objektnummer: 1697/1531

Eine Immobilie von Full House Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9500 Villach
Baujahr:	1929
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	82,84 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 90,06 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,00
Kaufpreis:	246.000,00 €
Betriebskosten:	150,00 €
USt.:	15,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Zollner Ksenia

Full House Immobilien
Schloßbergweg 1
9523 Villach

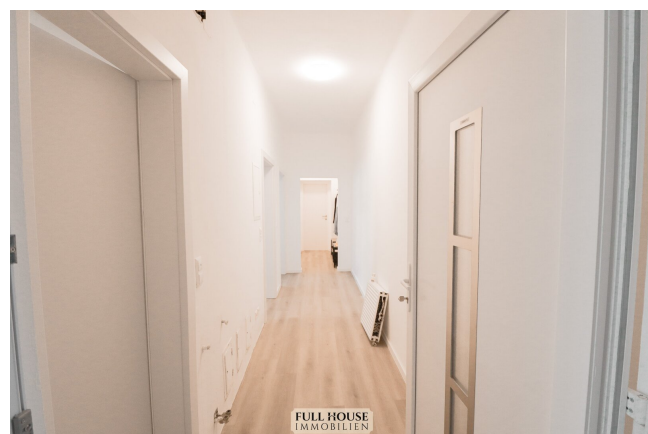


Möchten Sie Ihre Immobilie
verkaufen?
-Bei uns sind Sie richtig.

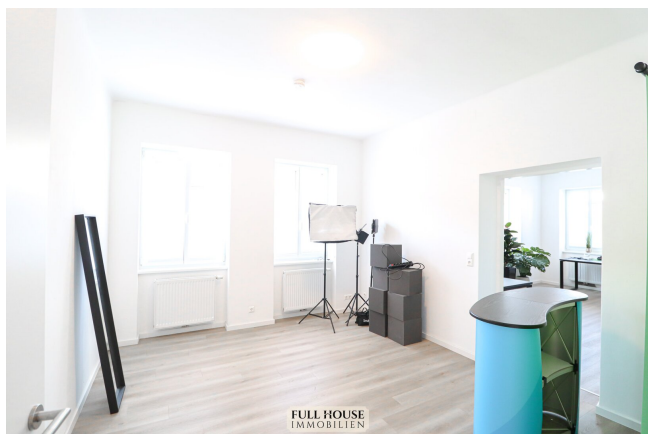
IHR IMMOBILIENMAKLER
 IN VILLACH



FULL HOUSE
 IMMOBILIEN
 +43 676 4217090

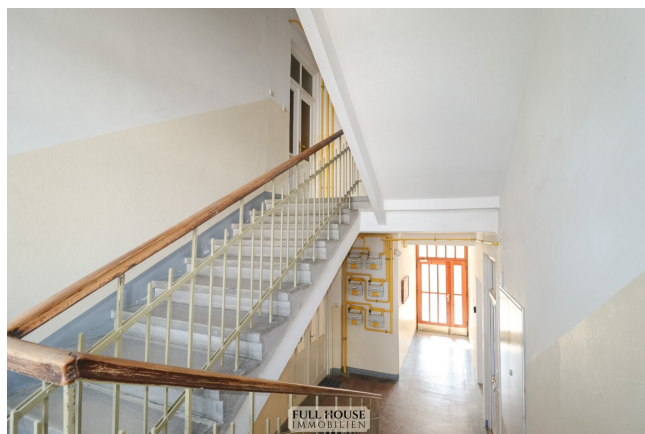
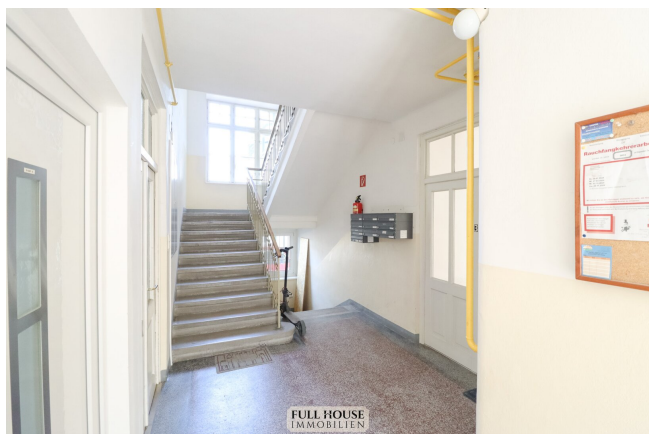


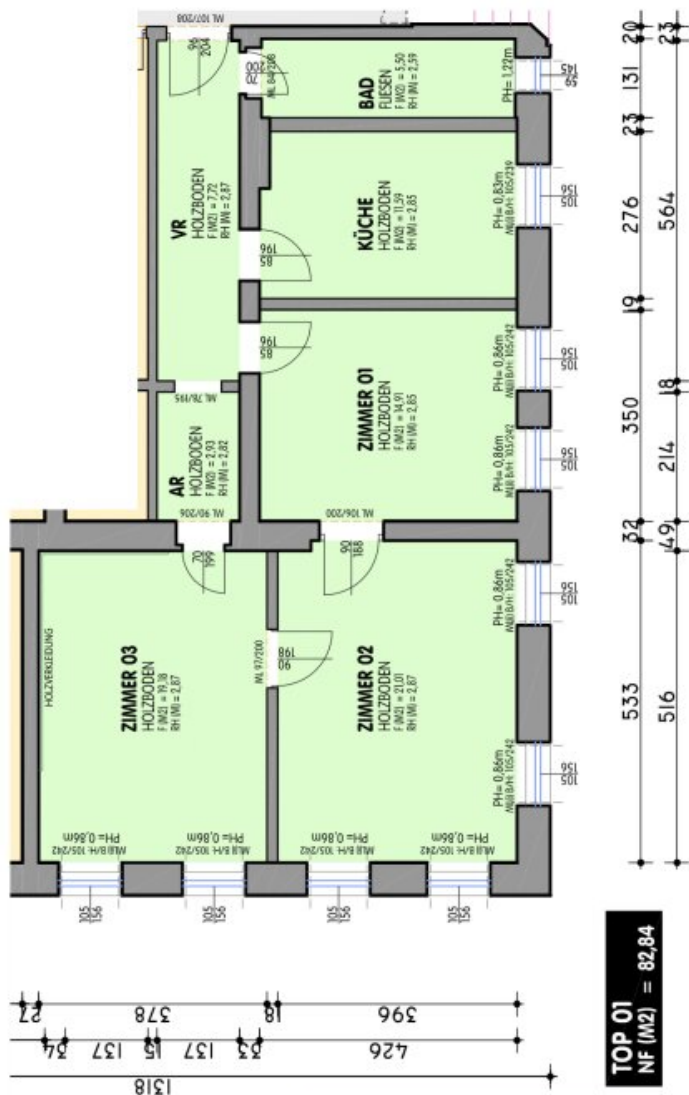












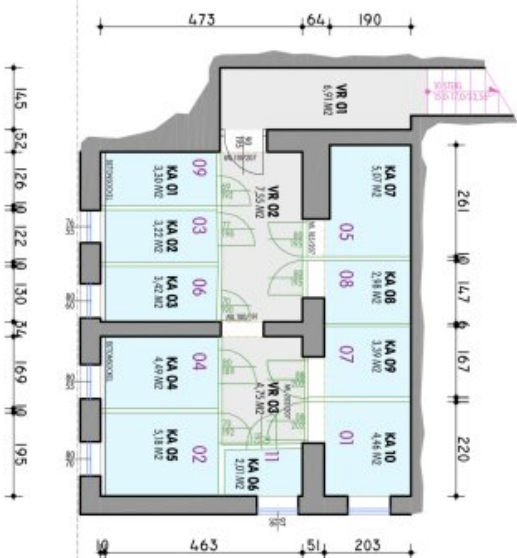
FULL HOUSE
IMMOBILIEN

**KELLERABTEIL NOCH
NICHT ZUGEWIESEN**

GRUNDRISS ERDGESCHOSS M 1:100

TOP 01

BAUVERGEBEN		PLANNUMMER		PLANNUMMER		PLANNUMMER	
ZEICHNUNGSNUMMER		EINGANG : REINERHOFWEG 1		DATUM		NEU	
DEC 0509/T-01		TOP 01		01.07.2025		ABBRUCH	
MASSSTAB		1:100		GEZ.		BESTAND	
BESTANDSPANE				MA		A4	
				Zt:			
				E. Kuhn - vmd@gmx.de			



FULL HOUSE
IMMOBILIEN

PLANVERFASSER Dipl.-Ing. FH Aachen/Mechanik M.-Eng. ZT-Kollo Bauteilgruppenklausuren - Projektmanagement R. Kucharski 2. 8000 Jülich T. +49 (0)241 33 28 57 1 E. kucha@mv.uni-aachen.de		DATUM: 26.03.2026	
ZT:		GEZ: MA	MZ: A3
			NEU
			ABBRUCH
			BESTAND

Objektbeschreibung

Das Objekt

Das im Jahr 1929 errichtete Mehrparteienhaus mit insgesamt zehn Wohnungen – davon eine im Nebengebäude – sowie einem Rohdachboden am Reinerhofweg wurde im Jahr 1982 umfassend saniert und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Hinter der traditionellen Altbaufassade verbirgt sich ein funktional durchdachtes Wohnhaus mit modernisiertem Innenleben.

Die zum Verkauf stehenden Einheiten überzeugen durch eine kompakte, klar strukturierte Raumaufteilung und bieten Platz für verschiedenste Wohnkonzepte – sei es zur Eigennutzung, als Stadtwohnung oder als attraktive Kapitalanlage zur Vermietung. **Kurzzeitvermietung ist erlaubt.** Das Haus unterliegt der Vollenanwendung des Mietrechtsgesetzes (MRG) und fällt somit unter den Richtwertmietzins.

Lage & Potenzial

Die Umgebung ist geprägt von gewachsener Nachbarschaft, einer ruhigen Seitenstraße und kurzen Wegen in alle Richtungen – ideal für alle, die zentrumsnah leben und dennoch Ruhe genießen möchten. Besonders für Anleger interessant: die stabile Nachfrage nach Wohnraum in Villach, der gute Erhaltungszustand des Hauses sowie die flexible Nutzung der einzelnen Einheiten.

Direkt vor dem Gebäude stehen **Parkmöglichkeiten** zur Verfügung, sodass das Abstellen des Fahrzeugs komfortabel und unkompliziert möglich ist.

Derzeit wird die gesamte Liegenschaft parifiziert – das bedeutet, jede Wohneinheit wird in rechtlich selbstständiges Wohnungseigentum überführt. Käufer:innen erwerben somit eine bereits parifizierte Einheit mit klar definierten Anteilen am Haus. Die Parifizierung wird bis Ende 2026 abgeschlossen.

Hinweis zu Rücklagen:

Die Liegenschaft befindet sich aktuell im Parifizierungsprozess. Rücklagen im Sinne des

Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) bestehen nicht, da diese erst nach Begründung von Wohnungseigentum gebildet werden können. Sämtliche bislang angefallenen Kosten für notwendige Reparaturen, Instandhaltungen und Verbesserungen wurden bis dato vom Alleineigentümer (Verkäufer) getragen. Nach Parifizierung werden entsprechende Rücklagen gemäß den gesetzlichen Bestimmungen gebildet.

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**.*

Diese rund um **ca. 82,84 m²** große Wohnung im **Erdgeschoss** vereint klassischen Altbaucharme mit modernem Wohnkomfort. In den letzten fünf Jahren wurde die Einheit **saniert** – insbesondere Küche und Badezimmer wurden vollständig erneuert und präsentieren sich heute in einem zeitgemäßen, ansprechenden Stil. Die Wohnung eignet sich sowohl für Eigennutzer mit Sinn für Stil als auch als renditestarke Anlageimmobilie.

Beim Betreten gelangt man zunächst in einen geräumigen **Vorraum**, der zentral alle Räume miteinander verbindet. Links befindet sich das neue **Badezimmer** mit Fenster, Badewanne, **WC** sowie hellen, großformatigen Fliesen. Gegenüber liegt ein praktischer **Abstellraum**, der zusätzlichen Stauraum bietet. Geradeaus öffnet sich der großzügige **Wohn- und Arbeitsbereich**, der aktuell als Videostudio genutzt wird. Die klar strukturierte Raumaufteilung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als klassisches Wohnzimmer oder als Kombination aus Wohnen und Homeoffice. Die neue, moderne **Wohnküche** ist separat begehbar, verfügt über ausreichend Stauraum, hochwertige Geräte und Platz für einen kleinen

Essbereich.

Zwei weitere, helle Zimmer – derzeit ebenfalls als Arbeitsbereiche genutzt – bieten sich als Schlaf-, Kinder- oder Gästezimmer an. Die gesamte Wohnung überzeugt durch großzügige Fensterflächen, die für viel Tageslicht sorgen und ein offenes, freundliches Wohngefühl schaffen. Der Boden ist in Laminat und Fliesen gehalten, die Heizung erfolgt über eine zentrale Gastherme.

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 <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap