

Frisch renovierte 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss – Erstbezug nach Renovierung



Objektnummer: 1697/1532

Eine Immobilie von Full House Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9500 Villach
Baujahr:	1929
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	76,22 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 90,06 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,00
Kaufpreis:	229.000,00 €
Betriebskosten:	145,00 €
USt.:	14,50 €
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 IMMOBILIENMÄKLER
IN VILLACH





FULL HOUSE
IMMOBILIEN

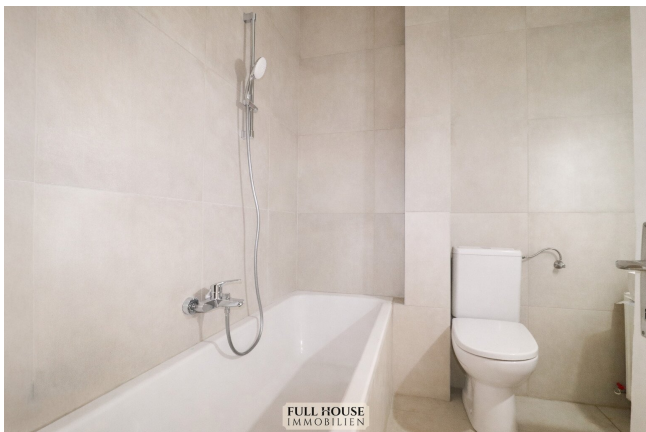


FULL HOUSE
IMMOBILIEN



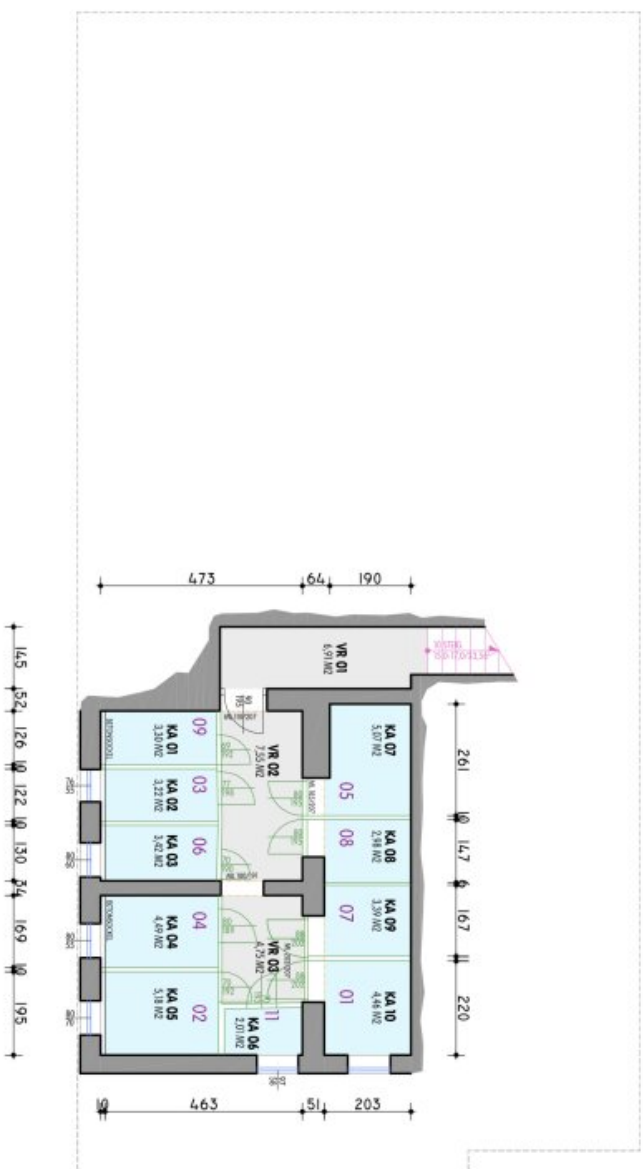
FULL HOUSE
IMMOBILIEN











FULL HOUSE
IMMOBILIEN

GRUNDRISS KELLERGESCHOSS M 1:100 REINERHOFWEG

BAUVERFAHREN
WA REINERHOFWEG 1+3
BESTANDSPLANE

ZEICHNUNGSNUMMER
DEC 0509/B-018
MASSTAB
1:100

PLANNINHALT
EINGANG : REINERHOFWEG 1
KELLERGESCHOSS

PLANNERFASSEN
Dipl Ing. FH Achim Miesing, M.Eng. ZT-Ingenieur
Bauingenieurwesen - Projektmanagement
A: 1401/00/01/17/30/2/1
E: achim.miesing@zti.at
ZT:

DATUM: 26.03.2026
GEZ: MA A3
NEU
ABBRUCH
BESTAND

DIESE ZEICHNUNG IST UNSER GEISTIGES EIGENTUM UND DAFÜR OHNE UNSERE GENEHMIGUNG WEDER Vervielfältigt NOCH AN DREITE PERSONEN ODER KONKURRENZFIRMEN AUSGELEGT WERDEN.
FÜR DIE PROJEKTABWICKLUNG WERDEN PERSÖNLICHE DATEN NACH DEN DATENSCHUTZRECHTLICHEN BESTIMMUNGEN (DSGVO) VERWENDET. FÜR WEITERE INFORMATIONEN SIND OIER PLANVERFASSEN / DIE PROJEKTBEFUGLTEN ZU KONTAKTIEREN

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 Vollenwendung 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 **frisch renovierte Wohnung im Erdgeschoss** präsentiert sich in einem sehr gepflegten und modernen Zustand und bietet **Erstbezug nach Renovierung.** Helle Räume, eine durchdachte Raumaufteilung sowie die angenehme Wohnatmosphäre schaffen ein besonders komfortables Wohngefühl.

Wenn man die Wohnung betritt, gelangt man zunächst in einen **Vorraum mit rund 9,91 m²,** von dem aus alle Bereiche der Wohnung zentral erreichbar sind.

Direkt angrenzend befindet sich das **Badezimmer mit rund 4,76 m²,** das mit Fliesen ausgestattet ist und funktional gestaltet wurde.

Vom Vorraum aus gelangt man weiter in die **großzügige Wohnküche mit rund 15,98 m²,** die ausreichend Platz für eine Küchenzeile sowie einen **gemütlichen Essbereich** bietet und somit das zentrale Herzstück der Wohnung bildet.

Zusätzlich verfügt die Wohnung über **zwei praktische Abstellräume mit rund 4,20 m² und 2,67 m²**, die ideal als Stauraum, Speisekammer oder für Haushaltsgeräte genutzt werden können.

Der Wohnbereich umfasst zwei gut geschnittene Zimmer. Das **erste Zimmer mit rund 20,47 m²** eignet sich hervorragend als Wohnzimmer oder großzügiges Schlafzimmer und überzeugt durch seine angenehme Größe und gute Möblierbarkeit.

Das **zweite Zimmer mit rund 19,23 m²** bietet ebenfalls viel Platz und kann flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice genutzt werden.

Die Wohnung verfügt über eine **gesamte Nutzfläche von rund 76,22 m²** und befindet sich im **Erdgeschoss**, wodurch ein besonders komfortabler und barrierearmer Zugang gegeben ist.

Durch die **frische Renovierung** bietet diese Wohnung eine attraktive Gelegenheit für Eigennutzer, die eine sofort bezugsfertige Immobilie mit großzügigem Grundriss suchen.

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