

Gut geschnittene Wohnung mit funktionalem Grundriss



Objektnummer: 1697/1670

Eine Immobilie von Full House Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9500 Villach
Baujahr:	1929
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	35,39 m²
Nutzfläche:	35,39 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 90,06 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,00
Kaufpreis:	95.000,00 €
Betriebskosten:	58,56 €
USt.:	5,86 €
Provisionsangabe:	

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 IMMOBILIENMAKLER
IN VILLACH

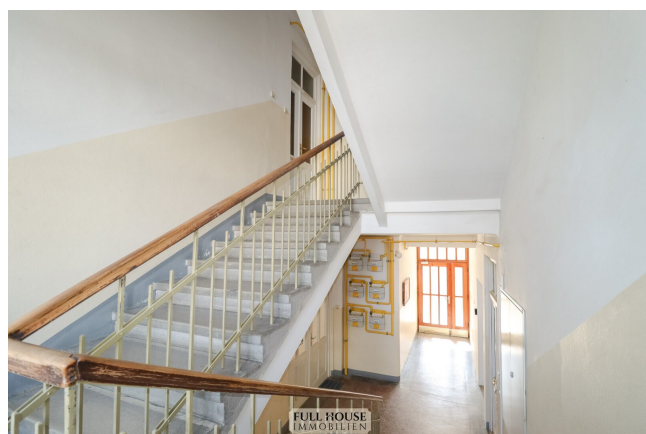
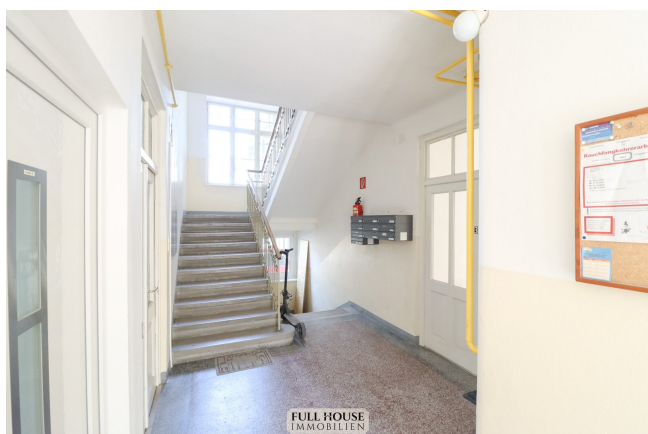
FULL HOUSE
IMMOBILIEN
+43 676 4217090

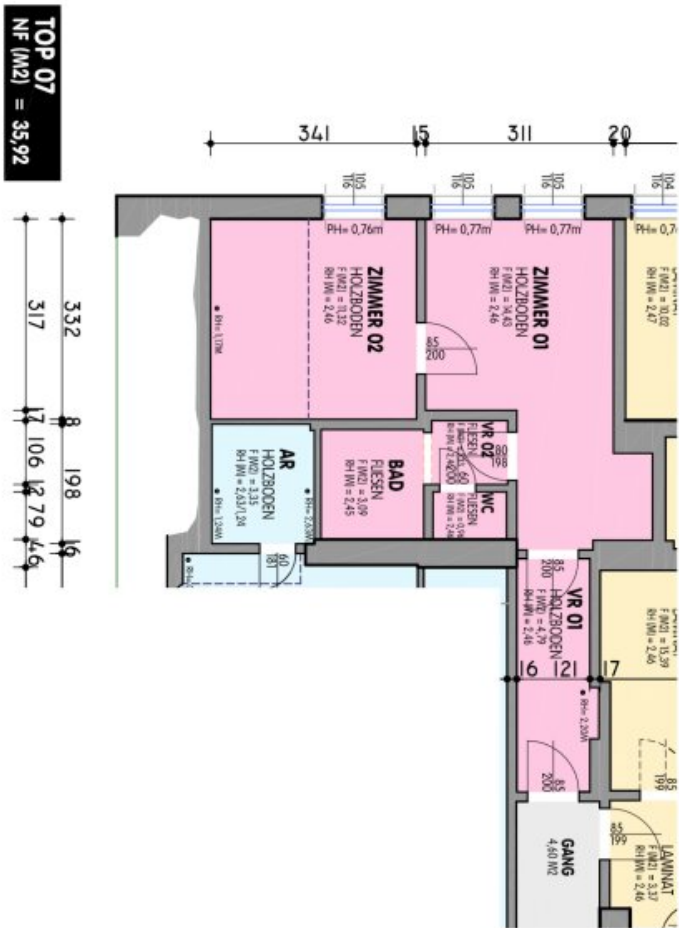












KELLERABTEIL

KA 09
3,39 M2

07

FULL HOUSE
IMMOBILIEN

GRUNDRISS 2.OBERGESCHOSS M 1:100

TOP 07

WA REINERHOFWEG 1+3
BESTANDSPÄNE

ZEICHNUNGSNUMMER
DEC 0509/T-07

PLANNUMMER
EINGANG : REINERHOFWEG 1
TOP 07

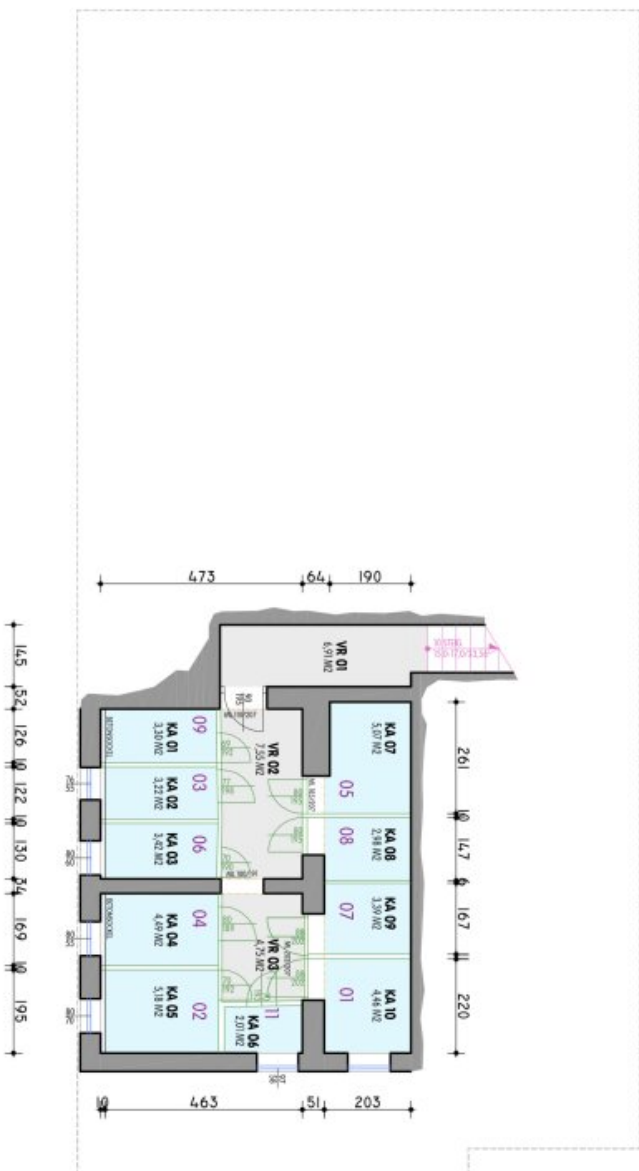
PLANVERFÄSSER
Dipl. Ing. Rüdiger Kötter
Bauingenieur - Ingenieurbüro
F. Kötter & Partner

ZT:

DATUM
18.12.2025

NEU
ABBRUCH
BESTAND

FÜR DIE PROJEKTABWICHLUNG WERDEN PERSONENBEZOGENE DATEN NACH DEN DATENSCHUTZRECHTLICHEN BESTIMMUNGEN (DSGVO) VERWENDET. FÜR WEITERE INFORMATIONEN SIND DIE PLANVERFÄSSER/DIE PROJEKTMITGLIEDER ZU KONTAKTIEREN



FULL HOUSE
IMMOBILIEN

GRUNDRISS KELLERGESSCHOSS M 1:100 REINERHOFWEG

BAUVERFAHREN
WA REINERHOFWEG 1+3
BESTANDSPLANE

ZEICHNUNGSNUMMER
DEC 0509/B-018
MASSSTAB
1:100

PLANINHALT
EINGANG : REINERHOFWEG 1
KELLERGESSCHOSS

PLANVERFASSTER
Dipl.-Ing. Rüdiger Altmann
Bauingenieurwesen - Projektmanagement
H. Altmann & Co. KG
F. Altmann & Co. KG

ZT: MA

DATUM:
26.03.2026
GEZ. MA A3

NEU
ABBRUCH
BESTAND

FÜR DIE PROJEKTABWICKLUNG WERDEN PERSONENBEZOGENE DATEN NACH DEN DATENSCHUTZRECHTLICHEN BESTIMMUNGEN (DSGVO) VERWENDET. FÜR WEITERE INFORMATIONEN SIND DIE PLANVERFASSTER / DIE PROJEKTBETEILIGTEN 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 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**.

Man betritt die Wohnung und gelangt in einen **zentralen Vorraum mit ca. 4,79 m²**, der alle Bereiche der Wohnung optimal erschließt.

Geradeaus öffnet sich die **Wohnküche mit ca. 14,43 m²**, die ausreichend Platz für Kochen, Essen und Wohnen bietet. Der Küchenbereich befindet sich auf der rechten Seite, während im vorderen Bereich genügend Raum für einen Ess- sowie Wohnbereich vorhanden ist.

Links vom Eingangsbereich befindet sich das **Badezimmer mit ca. 3,09 m²**, welches kompakt und funktional gestaltet ist. Das **WC ist separat ausgeführt** und verfügt über eine Fläche von rund **0,96 m²**.

Von der Wohnküche aus gelangt man auf der linken Seite in das **Schlafzimmer mit ca. 11,32 m²**, das durch seine angenehme Größe und gute Nutzbarkeit überzeugt und die Wohnung optimal ergänzt.

Die Wohnung besticht durch ihre klare Struktur und eine durchdachte Raumaufteilung, die sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger eine attraktive Nutzung ermöglicht.

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

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