

**Großzügige, vollmöblierte 4-Zimmer-Wohnung mit  
separatem WC im Gang (exklusiv zugeordnet)**



**Objektnummer: 1697/1669**

**Eine Immobilie von Full House Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9500 Villach
<b>Baujahr:</b>	1929
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	83,64 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	83,64 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 90,06 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,00
<b>Kaufpreis:</b>	179.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	148,65 €
<b>USt.:</b>	14,87 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Zollner Ksenia**

Full House Immobilien  
Schloßbergweg 1



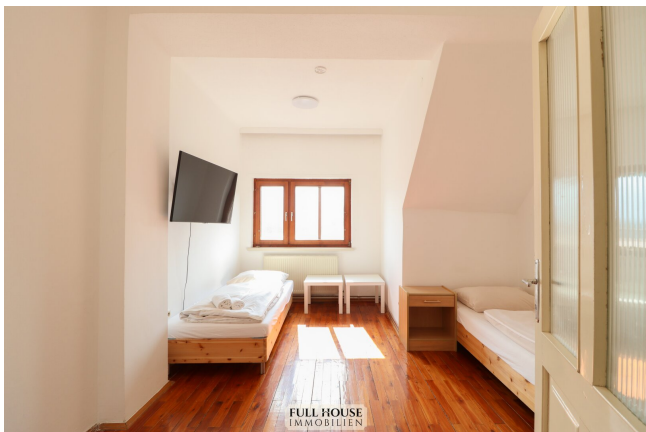
Möchten Sie Ihre Immobilie  
**verkaufen?**

-Bei uns sind Sie richtig.

IHR IMMOBILIENMAKLER  
IN VILLACH

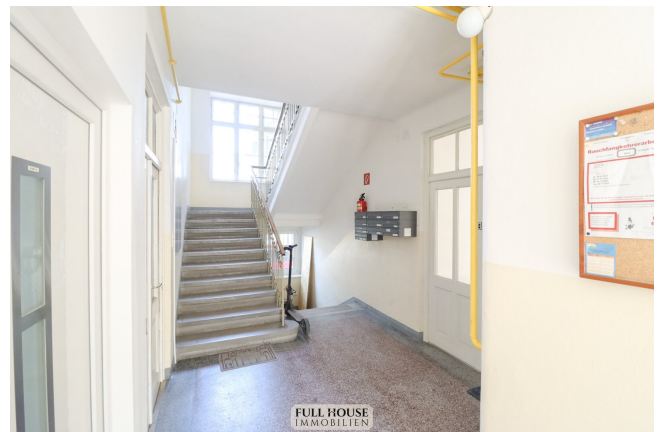








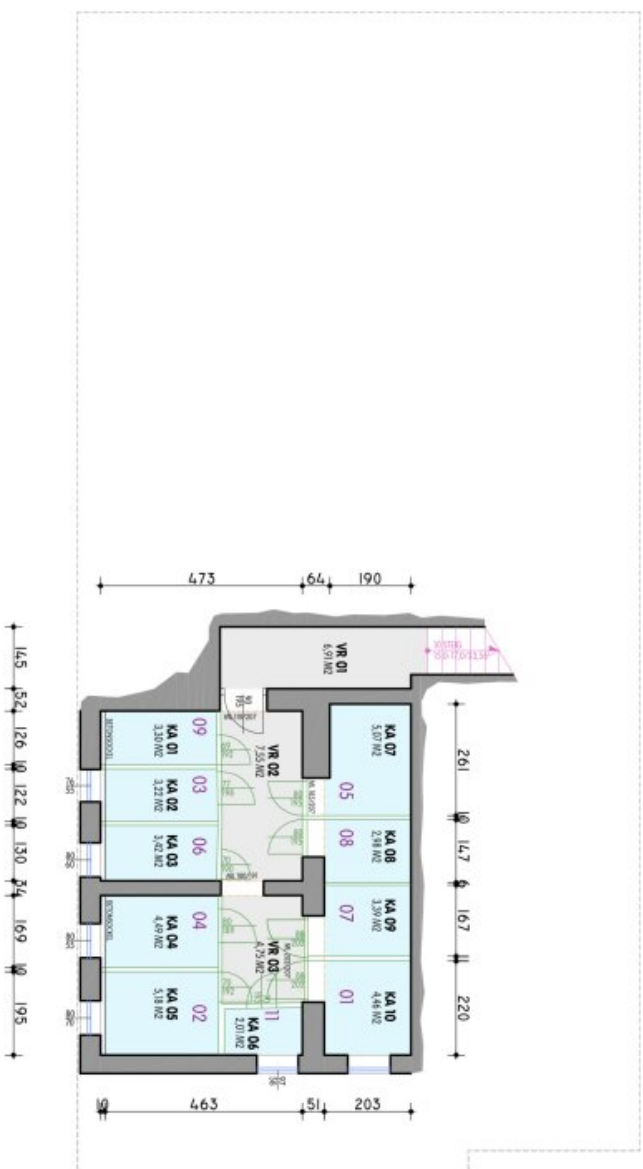






FULL HOUSE  
IMMOBILIEN





# 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**

**PLANVERFASSTER**  
Dipl Ing. Fritsch-Messing, 27. März  
Bauingenieurwesen - Projektmanagement  
A. Köpcke Weg 2, 8000 Vöcklabruck  
T. 07620/20117, F. 07620/20118  
E. office@fritsch-messing.at  
**ZT:**

**PLANNUMMER**  
**26.03.2026**  
**GEZ:** MA **NO:** A3  
**NEU**  
**ABBRUCH**  
**BESTAND**

DIESE ZEICHNUNG IST UNSER GEISTIGES EIGENTUM UND DARF 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 PLANVERFASSTER / 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 Vollanwendung 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**.

Hinweis: Das **WC ist dieser Wohnung exklusiv zugeordnet**, befindet sich jedoch **nicht im Wohnungsinnen**, sondern **im allgemeinen Gangbereich direkt gegenüber dem Wohnungseingang im Stiegenhaus**.

Man betritt die Wohnung und gelangt in einen **zentralen Gang mit ca. 12,21 m<sup>2</sup>**, der alle Räume erschließt.

Auf der linken Seite befindet sich ein **Zimmer mit ca. 17,87 m<sup>2</sup>**. Von diesem Raum aus gelangt man weiter in ein **weitere Zimmer**, welches sich ideal als Schlafzimmer eignet und über **ca. 18,24 m<sup>2</sup>** verfügt.

Geradeaus, direkt gegenüber dem Eingangsbereich, befindet sich ein weiteres **Zimmer mit ca. 14,51 m<sup>2</sup>**, das flexibel als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden kann.

Rechts vom Eingangsbereich liegt das **Badezimmer mit ca. 4,95 m<sup>2</sup>**, ausgestattet mit Dusche, Waschmaschinenanschluss und Waschbecken.

Im weiteren Verlauf des Ganges gelangt man in die **Wohnküche mit ca. 12,51 m<sup>2</sup>**, die ausreichend Platz für Kochen und Essen bietet. Von hier aus ist auch der **Abstellraum mit ca. 3,35 m<sup>2</sup>** bequem erreichbar, welcher zusätzlichen Stauraum schafft.

Die Wohnung überzeugt durch ihre gute Raumaufteilung und eignet sich ideal für Familien, Wohngemeinschaften oder auch zur Kombination von Wohnen und Arbeiten.

**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