

**Rohdachboden mit ca. 78,37 m² im 2. Obergeschoss –
Ausbaupotenzial (neue Genehmigung erforderlich)**



Objektnummer: 1697/1545

Eine Immobilie von Full House Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9500 Villach
Baujahr:	1929
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	78,37 m²
Zimmer:	1
Heizwärmebedarf:	C 90,06 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,00
Kaufpreis:	30.000,00 €
Betriebskosten:	115,00 €
USt.:	11,50 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

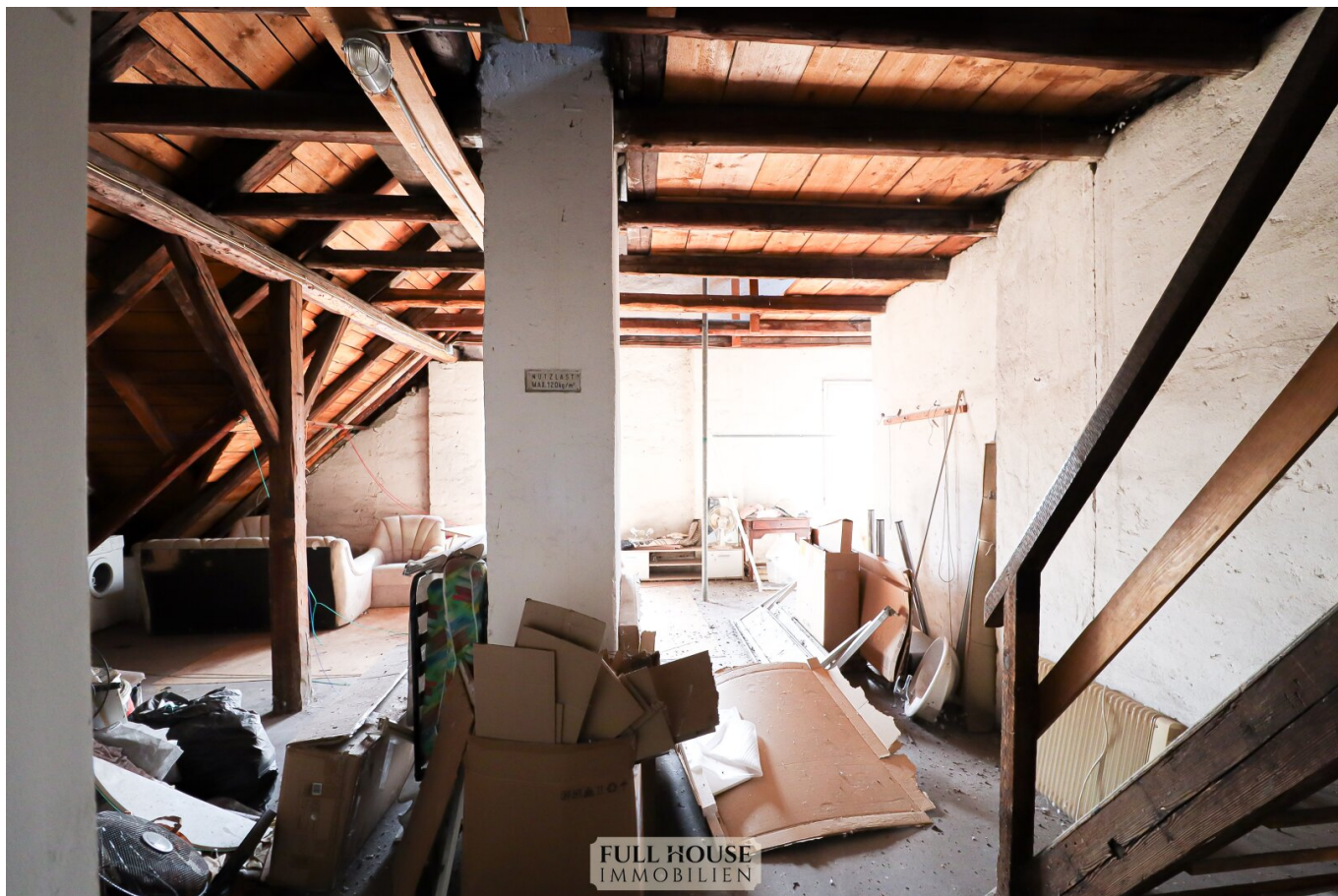
Ihr Ansprechpartner



Zollner Ksenia

Full House Immobilien
Schloßbergweg 1
9523 Villach

T +43 676 4217090
H +43 676 4217090

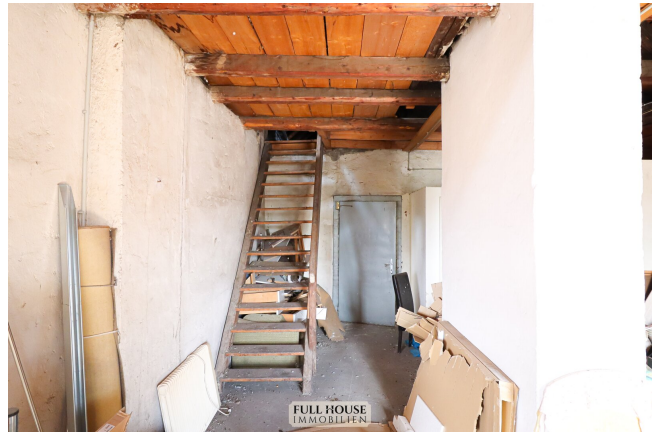


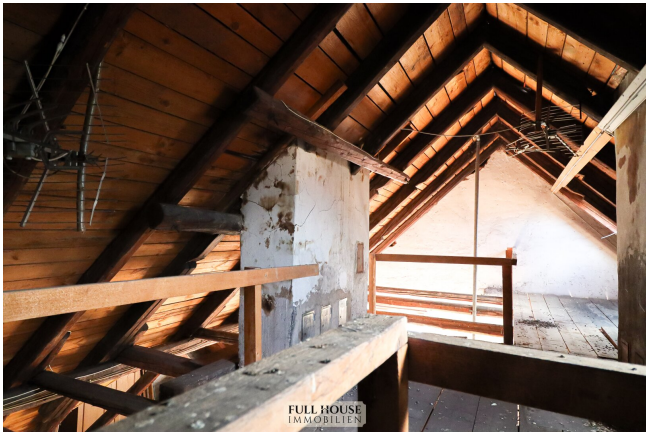
Möchten Sie Ihre Immobilie
verkaufen?
-Bei uns sind Sie richtig.

IHR IMMOBILIENMAKLER
 IN VILLACH

FULL HOUSE
 IMMOBILIEN
 +43 676 4217090

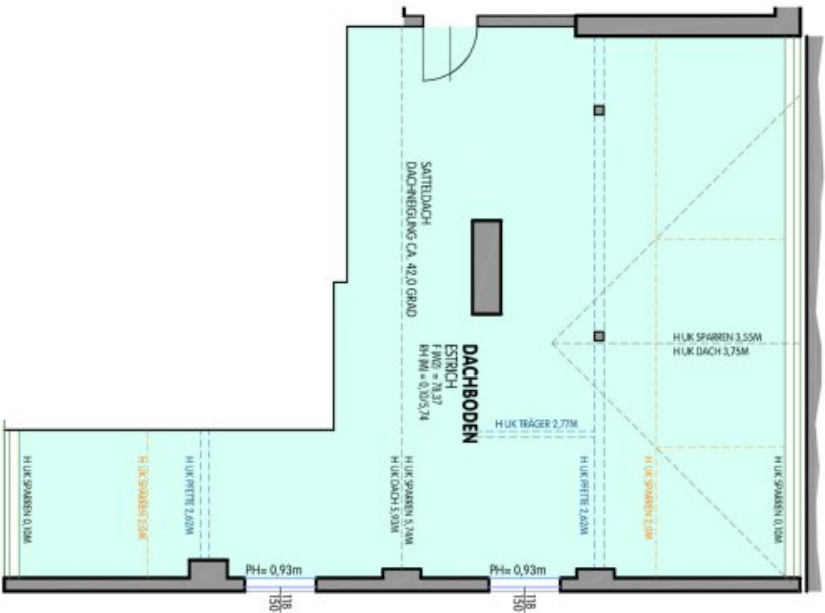












KELLERABTEIL NOCH
NICHT ZUGEWIESEN

GRUNDRISS 2.OBERGESCHOSS M 1:100

TOP 11 : DACHBODEN

DIESE ZEICHNUNG IST UNSER GEISTIGES EIGENTUM UND DART OHNE UNSERE GENEHMIGUNG WIEDER VERVIelfÄLTIGT NOCH AN DRITTE PERSONEN ODER KONKURRENzfIRMEN AUSGETEILT WERDEN

BAUVERHAAR
WA REINERHOFWEG 1+3
BESTANDSPLANE

ZEICHNUNGSNUMMER
DEC 0509/T-11
MASSSTAB
1:100

PLANINHALT
EINGANG : REINERHOFWEG 1
TOP 11

PLANVERFASSTER
Dipl.-Ing. FH Aachen, M.Sc. ZT-Plan
Bauingenieurwesen - Immobilienmanagement
A. Maderweg 2, 52057 Aachen
T. +49 (0)241 97 38 97 1
E. info@architecturplan.de

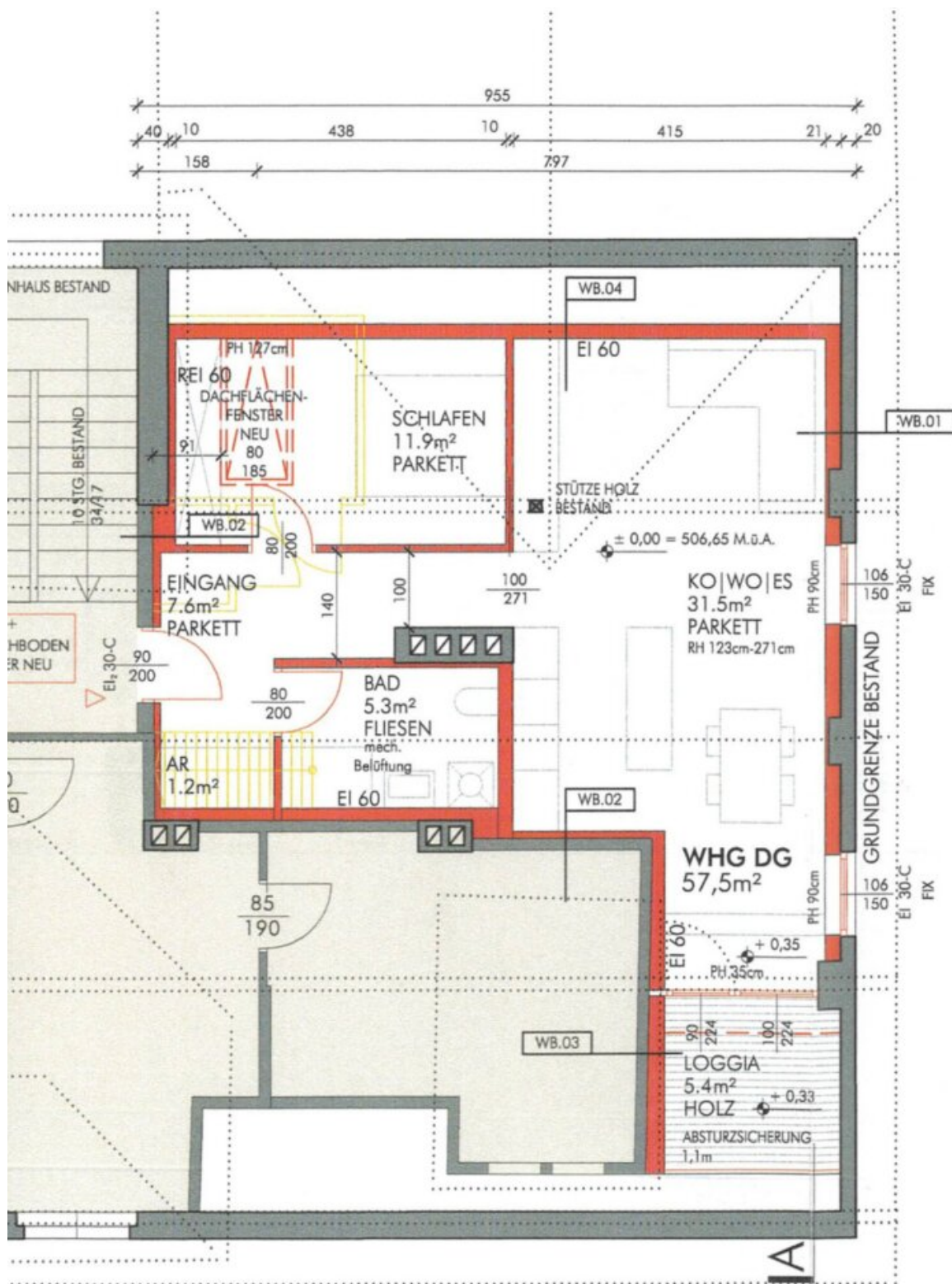
ZT:
MA

DATUM
01.07.2025
GZ: MA
A4

NEU
ABBRUCH
BESTAND

FÜR DIE PROJEKTABWICKLUNG WERDEN PERSONEN ZUGEWIESEN, DIE DIESE INFORMATIONEN SIND DIE PLANVERFASSTER / DIE PROJEKTMITGLIEDER ZU KONTAKTIEREN

FULL HOUSE
IMMOBILIEN



FULL HOUSE
IMMOBILIEN



**SALVAVORHABEN
WA REINERHÖFWEG 1+3
BESTANDSPLANE**

ZIEHNUNGSNUMMER DEC 0509/B-01B	PLANNUMMER EINGANG : REINERHOFWEG 1 KELLERGESCHOSS	PLANNUMMER Dipl. Ing. Achim Heesing, M.Eng. ZT-Büro Bauteilgruppen - Hochbaugramm E: achim.heesing@t-online.de	DATUM: 26.03.2026	 NEU  ABBRUCH  BESTAND
MASSSTAB 1:100		zt: 	GEZ. M2	
		E: achim.heesing@t-online.de	MA A3	

FULL HOUSE
IMMOBILIEN

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.

Ausstattung & Zustand

Die Ausstattung ist alltagstauglich und solide: Jede Wohnung verfügt über ein eingerichtetes Badezimmer sowie eine funktionale Küche. Dank der robusten Bausubstanz und der sorgfältig durchgeführten Sanierung präsentiert sich das Gebäude heute als gelungene Verbindung aus klassischem Altbaufair und zeitgemäßer Funktionalität. Der Energieausweis weist mit einem Heizwärmebedarf (HWB) von rund 90 kWh/m²a eine solide energetische Effizienz auf – ein durchaus attraktiver Wert für ein Haus dieser Bauzeit. Zudem ist das Gebäude an das Netz der A1 Telekom Austria AG angeschlossen und mit einer Satellitenanlage ausgestattet.

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**.*

Bei dieser Einheit handelt es sich um einen **Rohdachboden mit einer Gesamtfläche von ca. 78,37 m²**, gelegen im **2. Obergeschoss eines Mehrparteienhauses aus dem Jahr 1929**.

Der Dachboden befindet sich im Stiegenhaus auf 2. Etage, auf der bereits mehrere

Wohnungen vorhanden sind. **Ein Lift ist im Gebäude nicht vorhanden.**

Für den Dachboden bestand in der Vergangenheit bereits eine baurechtliche Bewilligung zum Ausbau, diese ist jedoch **zwischenzeitlich abgelaufen**. Eine **neuerliche Einreichung und Genehmigung durch die zuständige Behörde ist erforderlich**, wobei im Zuge dessen festgelegt wird, **in welchem Umfang und in welcher Form ein Ausbau künftig möglich ist**.

Derzeit präsentiert sich die Einheit als **unausgebauter Rohdachboden**, wodurch dem Erwerber die Möglichkeit geboten wird, ein individuelles Ausbaukonzept – vorbehaltlich behördlicher Genehmigung – umzusetzen.

Die Liegenschaft eignet sich somit ideal für Käufer mit Weitblick, die das Potenzial eines Dachgeschossausbaus nutzen und nach eigenen Vorstellungen realisieren möchten.

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.

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 <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