

Im Zentrum von Villach: Renovierungsbedürftige 3-Zimmer-Wohnung mit flexibler Nutzung



Objektnummer: 1697/1680

Eine Immobilie von Full House Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9500 Villach
Baujahr:	1920
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	54,97 m²
Gesamtfläche:	54,97 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	F 205,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,24
Kaufpreis:	98.000,00 €
Betriebskosten:	124,06 €
USt.:	12,41 €
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.

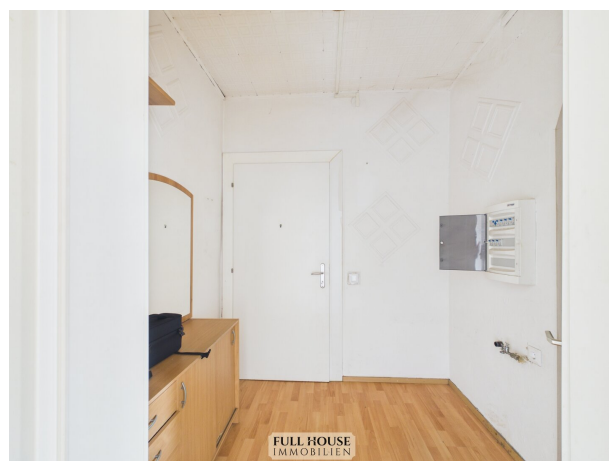
IHR IMMOBILIENMAKLER
IN VILLACH















FULL HOUSE
IMMOBILIEN



Ungefähre Gesamtfläche[®]
55 m²
Balkone und Terrassen
2.1 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss
dient nur zur Veranschaulichung.
GIRAFFE 360



GRUNDRISS KELLERGEOSCHOSS M 1:100 **KLAGENFURTERSTRASSE 41**

BAUVERFAHREN
WA KLAGENFURTERSTRASSE 41
BESTANDSPÄNE

ZEICHNUNGSNUMMER
DEC 0517/B-01A
MASSSTAB
1:100

PLANINHALT
EINGANG : KLAGENFURTERSTRASSE 41
KELLERGEOSCHOSS

PLANVERFASSER
 Dipl.-Ing. Rüdiger Masing
 Bauingenieurwesen - Projektmanagement
 Masing & Partner
 10117 Berlin
 Tel. 030 639 12 34 56
 Fax 030 639 12 34 57
 E-Mail: r.asing@mpm-bau.de

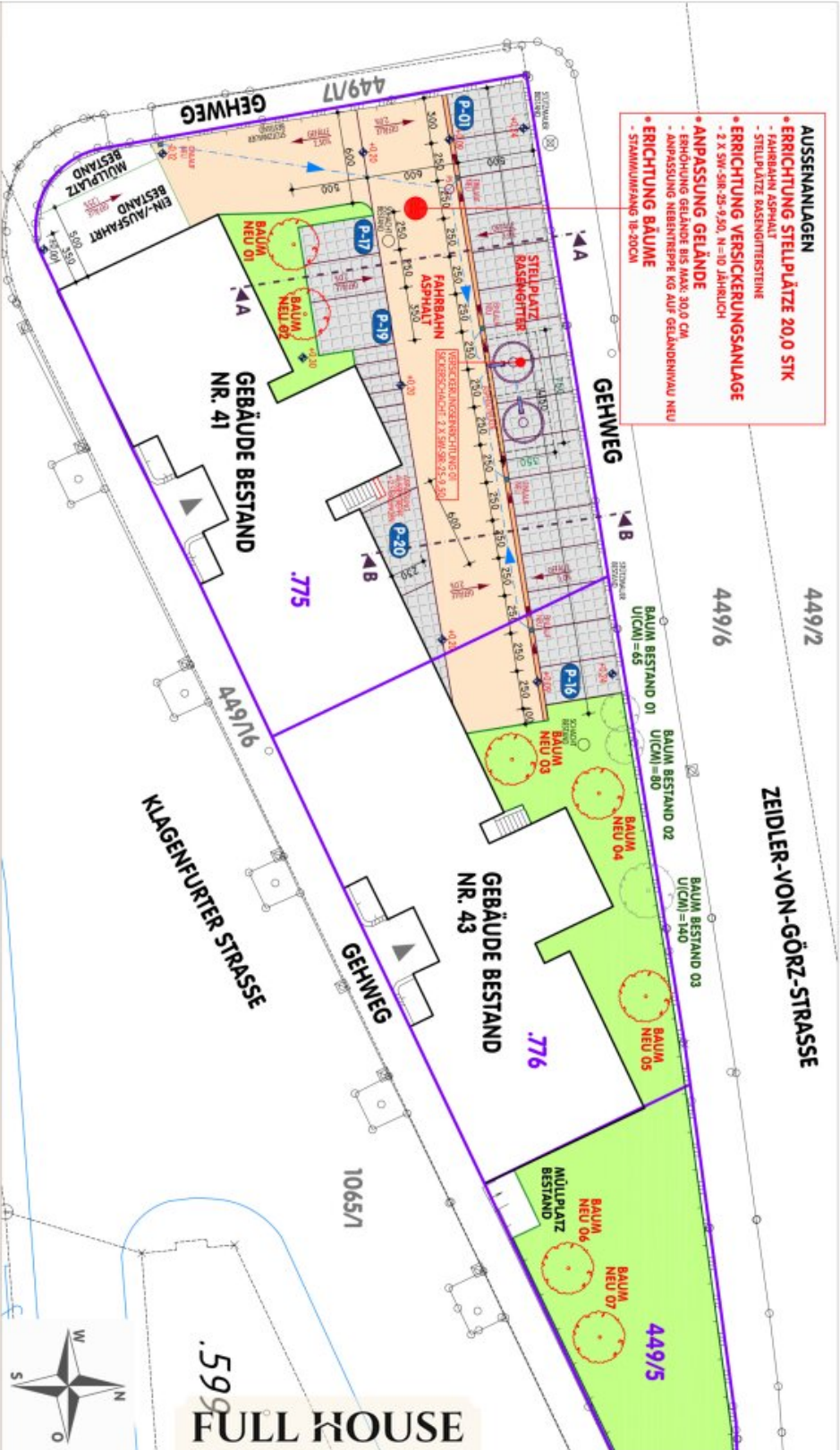
DATUM:
09.12.2025
GEZ.
MA
A3

NEU
ABBRUCH
BESTAND

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

FULL HOUSE
IMMOBILIEN

AUSSENANLAGEN

KLAGENFURTERSTRASSE 41+43

FULL HOUSE
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Das historische Wohnhaus aus dem **Baujahr 1920** in der Klagenfurter Straße überzeugt durch seine **solide Bausubstanz**, den gewachsenen Charakter und ein **außergewöhnliches Entwicklungspotenzial**. Die klassische Architektur verleiht dem Objekt einen authentischen Altbau-Charme, der mit modernen Nutzungsmöglichkeiten kombiniert werden kann.

Zum Verkauf stehen mehrere Wohneinheiten mit **Wohnflächen zwischen ca. 41 m² und ca. 57 m²**, die sich sowohl für **Eigennutzer:innen** als auch für **Anleger:innen** eignen. Besonders hervorzuheben ist die **genehmigte Kurzzeitvermietung für sämtliche Einheiten** – eine seltene und äußerst attraktive Möglichkeit im Raum Villach, die dem Objekt zusätzliche Flexibilität und ein zukunftsfähiges Nutzungskonzept verleiht.

Rechtlich befindet sich das Haus im **Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG)**, womit der **Richtwertmietzins** zur Anwendung kommt.

Insgesamt vereint diese Liegenschaft **historischen Charme und vielseitige Nutzungsperspektiven** – sei es zur Eigennutzung, zur klassischen Vermietung oder im Bereich der genehmigten Kurzzeitvermietung. Eine Immobilie mit Substanz, Lagequalität und langfristigem Potenzial.

Hinweis zu den Betriebskosten:

Die laufenden **Betriebskosten** belaufen sich aktuell auf **rund 155 € bis 220 € pro Einheit** inklusive Umsatzsteuer und Rücklagen. Der **Rücklagenanteil** liegt dabei je nach Einheit zwischen **ca. 53 € und 78 €**. Nicht enthalten sind die Kosten für Strom und Heizung, da diese verbrauchsabhängig sind und direkt vom jeweiligen Nutzer getragen werden.

Hinweis zum Innenhof (PKW-Abstellplätze):

Der Verkäufer errichtet im Innenhof der Liegenschaft insgesamt **20 private Stellplätze**. Der **Baustart** ist für **März 2026** vorgesehen, die **Fertigstellung** der Stellplätze ist bis **01.09.2026** geplant. Sämtliche im Zusammenhang mit der Errichtung der Parkplätze stehenden **Kosten** werden vollumfänglich vom **Verkäufer getragen**.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den PKW-Abstellplätzen um **private Stellplätze handelt, die weder der allgemeinen Nutzung noch der Nutzung durch die Liegenschaft oder deren Wohnungen dienen.**

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 kompakte und gut geschnittene Wohnung mit einer Wohnfläche von **ca. 55 m²** überzeugt durch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die Einheit befindet sich in einem **renovierungsbedürftigen Zustand** und bietet somit die ideale Grundlage, um sie nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und aufzuwerten.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man in einen **ca. 4,1 m² großen Vorraum**, von dem aus alle weiteren Räume zentral erschlossen werden. Direkt anschließend befindet sich das **separate WC (ca. 1,2 m²)**.

Das Herzstück der Wohnung bildet die **ca. 15,3 m² große Wohnküche**, die ausreichend Platz für einen Wohn- und Essbereich bietet. Von hier aus gelangt man auf den **ca. 2,1 m² großen Balkon**, der einen kleinen, privaten Außenbereich schafft. Zudem ist die **Wohnküche direkt mit dem kompakten Badezimmer (ca. 1,8 m²)** verbunden.

Weiters verfügt die Wohnung über zwei Zimmer: ein **ca. 20,1 m² großes Zimmer**, das sich ideal als Wohn- oder Schlafzimmer eignet, sowie ein weiteres **Zimmer mit ca. 12,4 m²**, welches flexibel als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden kann.

Die klare Grundrissstruktur mit getrennt begehbaren Räumen ermöglicht sowohl eine klassische Nutzung als auch eine optimale Aufteilung für die **Kurzzeitvermietung**, wodurch sich diese Einheit besonders interessant für Anleger:innen zeigt.

Die Wohnung bietet somit eine solide Basis mit Entwicklungspotenzial in einer Lage, in der **Kurzzeitvermietung erlaubt ist** – eine Kombination, die sowohl für Eigennutzer:innen als auch für Investor:innen attraktiv ist.

Derzeit erfolgt die **Beheizung** der Wohnung **Ofen** sowie **elektrische** Heizlösungen. **Gas** ist im Gebäude sowie auf der Etage vorhanden, die gegenständliche Wohnung ist aktuell jedoch nicht an das Gasnetz angeschlossen.

Wir bitten um Durchsicht des 3D-Rundgangs vor Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Link: [Virtueller Rundgang](#)

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap