

Investment-Chance: Zentrale Wohnung mit Genehmigung zur Kurzzeitvermietung (sanierungsbedürftig)



Objektnummer: 1697/1690

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:	95.700,00 €
Betriebskosten:	124,06 €
USt.:	12,41 €
Provisionsangabe:	

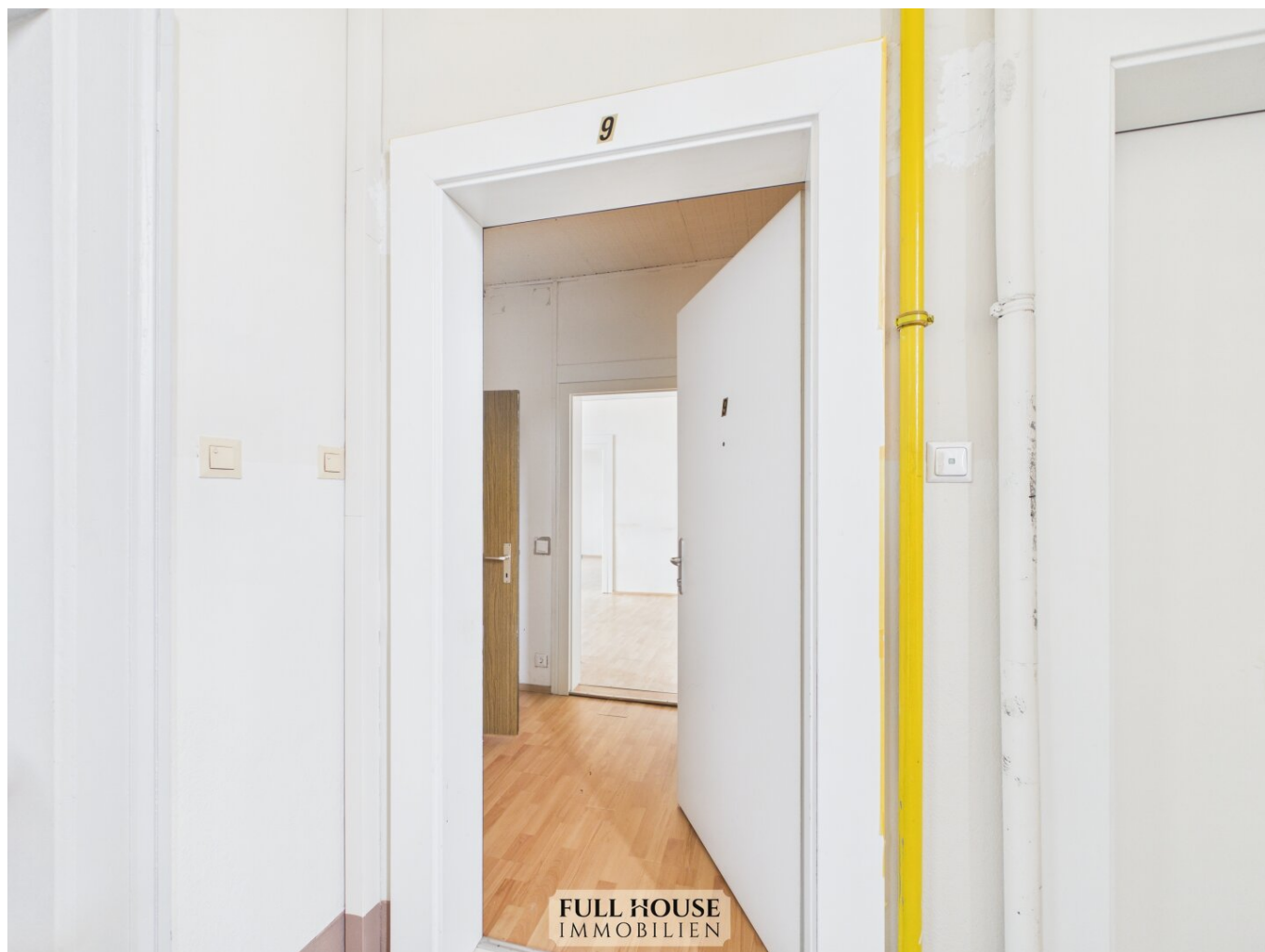
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Zollner Ksenia

Full House Immobilien
Schloßbergweg 1

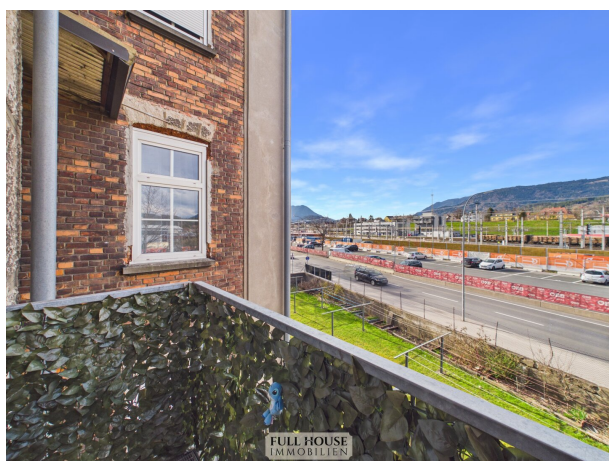


Möchten Sie Ihre Immobilie
verkaufen?

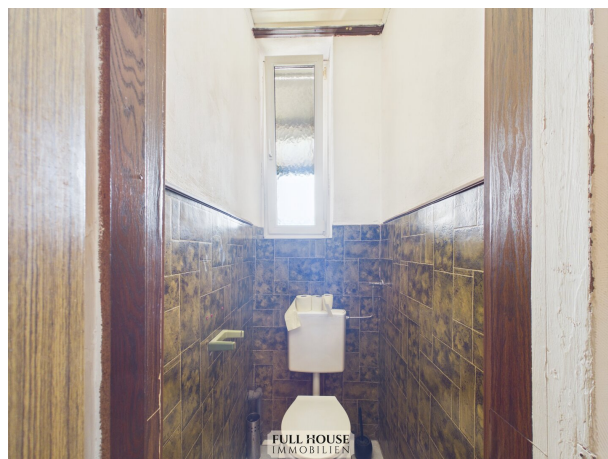
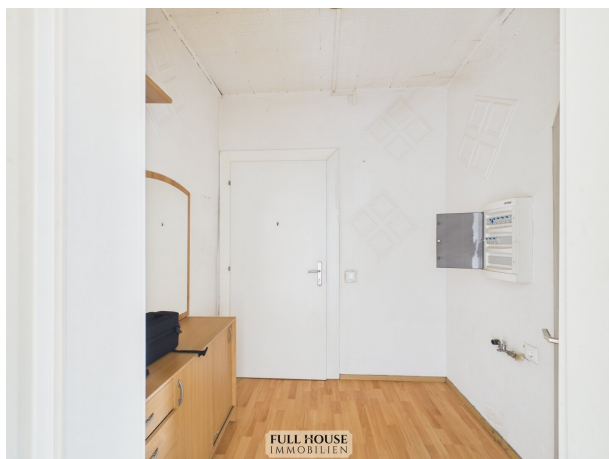
-Bei uns sind Sie richtig.

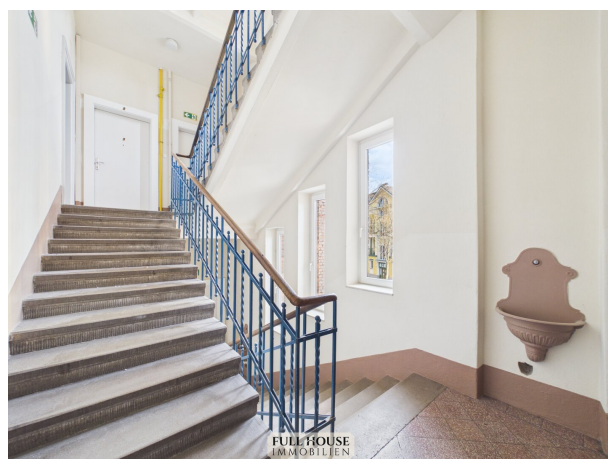
IHR IMMOBILIENMAKLER
IN VILLACH



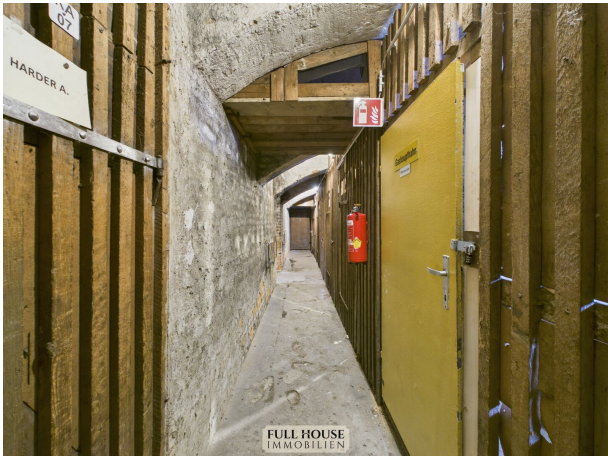


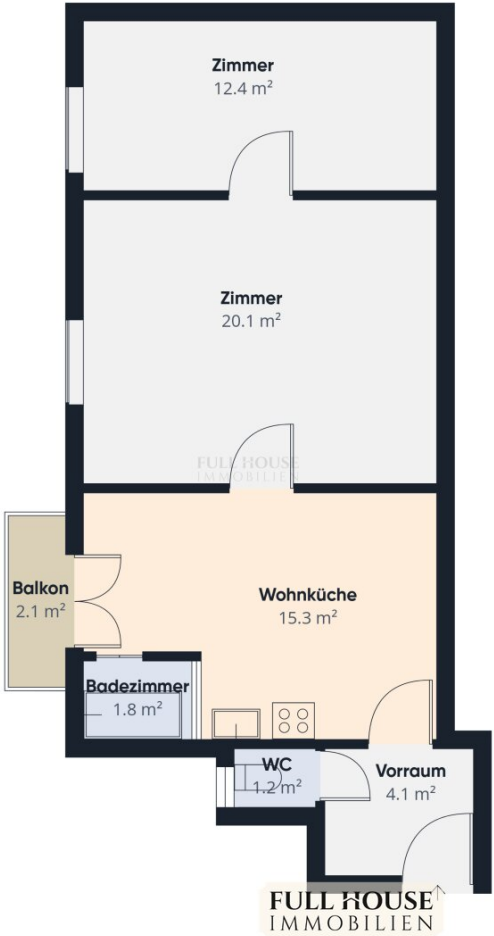












Ungefähre Gesamtfläche[®]
55 m²
Balkone und Terrassen
2.1 m²

(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
BESTANDSPLANE

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

PLANINHALT
EINGANG : KLAGENFURTERSTRASSE 41
KELLERGEOSCHOSS

PLANVERFASSER
Dipl Ing FH Achim Miesing MEng, T1340
Bauleitungsbüro - Projektmanagement
A: Klagenfurterstrasse 41, 1000 Vienna
T: +43 (0)670 12 34 56 7
E: achim.miesing@bmlb.at

DATUM:
09.12.2025
GEZ: [Signature]
MA: A3

NEU
ABBRUCH
BESTAND

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

FULL HOUSE
IMMOBILIEN

LAGEPLAN M 1:250 AUSSENANLAGEN

AUSSENANLAGEN
KLAGENFURTER STRASSE 41+43

ZEICHNUNGSNUMMER
DEC 0523/E-04
MASSSTAB
1:250

PLANINHALT
LAGEPLAN
AUSSENANLAGEN

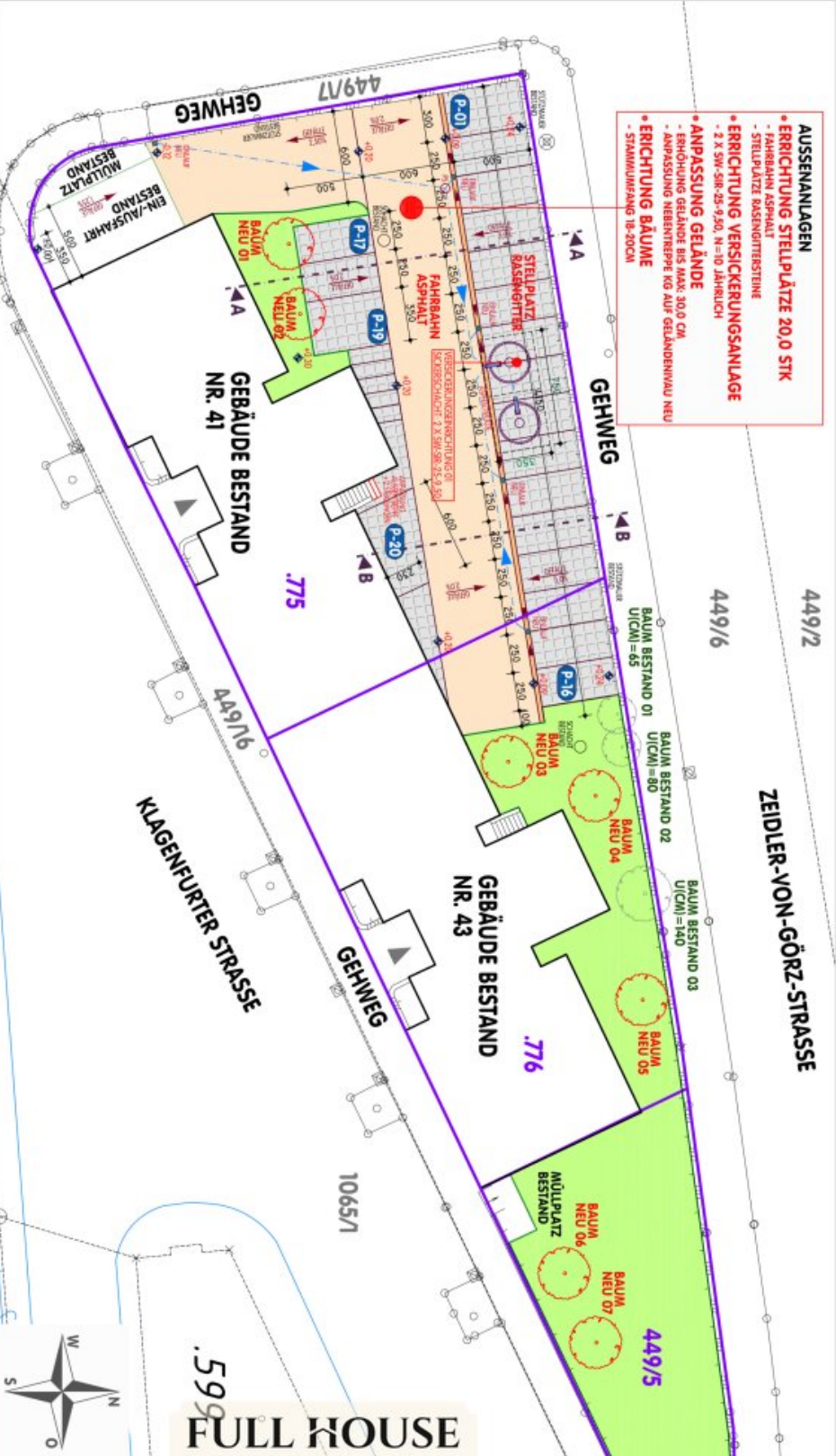
PLANVERFASSTER
Dipl Ing. Fritz Lehner M.Eng. z.B.A. (1980)
Bodengestaltung - Projektmanagement
Tel. 0664 8888888
E-Mail: fritz.lehner@lehner.at

Zt: A B C D E

GEZ. MA A3
DATUM: 03.10.2025

NEU
ABBRUCH
BESTAND

DIESE ZEICHNUNG IST UNSERE GEISTIGES EIGENTUM UND DART 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 DIER PLANVERFASSTER / DIE PROJEKTBETEILIGTEN ZU KONTAKTIEREN



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.

Rücklagen

Da die Liegenschaft erst seit **Februar 2026 parifiziert** ist, konnten bislang erst in geringem

Ausmaß Rücklagen aufgebaut werden. Dies ist darauf zurückzuführen, dass Rücklagen im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes erst ab Begründung von Wohnungseigentum gebildet werden können.

Sämtliche bis dahin angefallenen Kosten für Instandhaltungen, Reparaturen und Verbesserungen wurden vom damaligen Alleineigentümer getragen.

Die Rücklagenbildung erfolgt seither gemäß den gesetzlichen Bestimmungen.

Hinweis zum Innenhof (PKW-Abstellplätze):

Der Verkäufer errichtet im Innenhof der Liegenschaft insgesamt **20 private Stellplätze**. Der **Baustart** ist für **April 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 3-Zimmer-Wohnung mit **ca. 55 m²** Wohnfläche besticht durch einen effizienten Grundriss und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Da sich die Einheit in einem **sanierungsbedürftigen** Zustand befindet, bietet sie die perfekte Leinwand für Individualisten oder Anleger, die den Wohnraum nach eigenen Vorstellungen modernisieren und nachhaltig aufwerten möchten.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein **ca. 4,1 m² großer Vorraum**. Das **WC (ca. 1,2 m²)** ist separat angeordnet.

Das Herzstück der Wohnung ist die **ca. 15,3 m² große Wohnküche**, die Platz für einen gemütlichen Koch- und Essbereich bietet. Von hier aus erweitern Sie Ihren Wohnraum ins Freie auf den **ca. 2,1 m² großen Balkon**. Direkt an die Wohnküche angegliedert befindet sich das **kompakte Badezimmer (ca. 1,8 m²)**.

Zwei weitere helle Räume vervollständigen das Platzangebot: Ein großzügiges **Zimmer mit ca. 20,1 m²** bietet viel Raum zur Entfaltung, während ein zweites **Zimmer mit ca. 12,4 m²** flexibel als Schlafzimmer, Home-Office oder Gästezimmer genutzt werden kann.

Die klare Grundrissstruktur mit ausschließlich zentral begehbaren Räumen ermöglicht eine flexible Nutzung – **vom klassischen Wohnraum bis hin zur hocheffizienten Kurzzeitvermietung**. Dank der vorhandenen Genehmigung und der optimalen Raumaufteilung stellt diese Einheit eine seltene Investmentchance dar. Ob zur Eigennutzung oder als renditestarke Anlage: Diese Immobilie bietet die ideale Basis für eine nachhaltige Wertsteigerung in einer begehrten Lage.

Die **Beheizung** erfolgt derzeit über einen **Ölofen** sowie elektrische Heizkörper. Bitte beachten Sie, dass die Ölheizung im Zuge der anstehenden Sanierung gemäß geltenden Vorschriften ersetzt werden muss. Die Voraussetzungen für eine Modernisierung sind jedoch ideal: Ein **Gasanschluss ist im Gebäude** sowie auf der Etage bereits vorhanden, was einen unkomplizierten Anschluss der Wohnung an das Gasnetz ermöglicht.

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.

? 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 <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