

**\*\*\*3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Top-Lage von Villach  
– ideal für Eigennutzer & Kurzzeitvermietung\*\*\***



**Objektnummer: 1697/1691**

**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>                      | 1920                                     |
| <b>Zustand:</b>                      | Teil_vollrenovierungsbed                 |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                                   |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 55,06 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3  |
| <b>Bäder:</b>                        | 1  |
| <b>WC:</b>                           | 1  |
| <b>Balkone:</b>                      | 1  |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>F</b> 205,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>E</b> 3,24                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 114.000,00 €                             |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 124,06 €                                 |
| <b>USt.:</b>                         | 12,41 €                                  |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Zollner Ksenia**

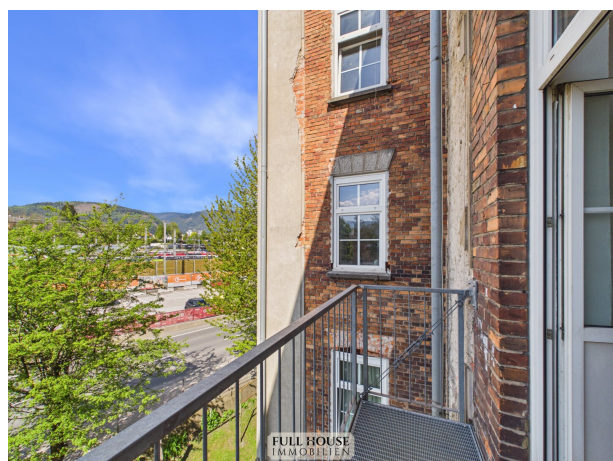
Full House Immobilien  
Schloßbergweg 1  
9523 Villach

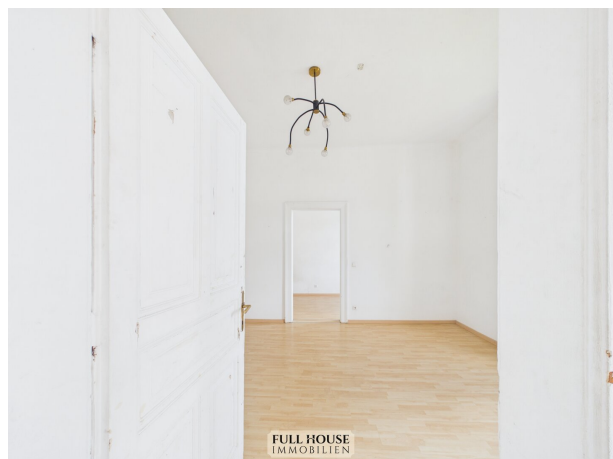


Möchten Sie Ihre Immobilie  
**verkaufen?**

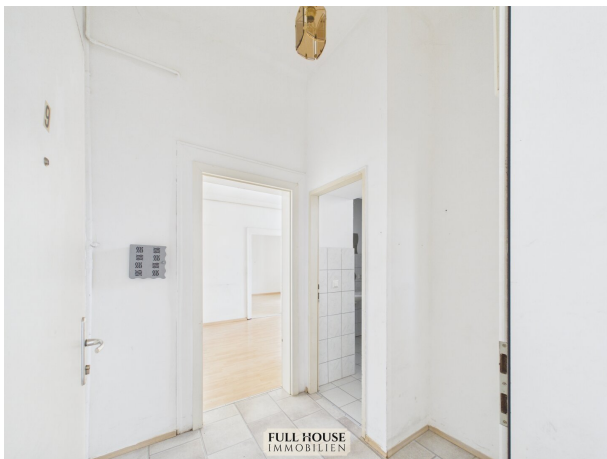
-Bei uns sind Sie richtig.

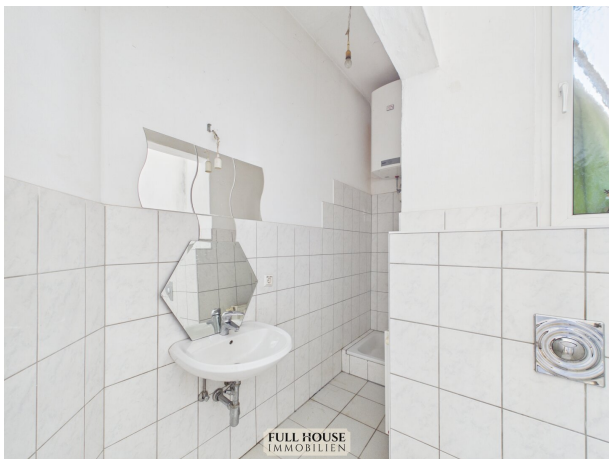
IHR IMMOBILIENMAKLER  
IN VILLACH





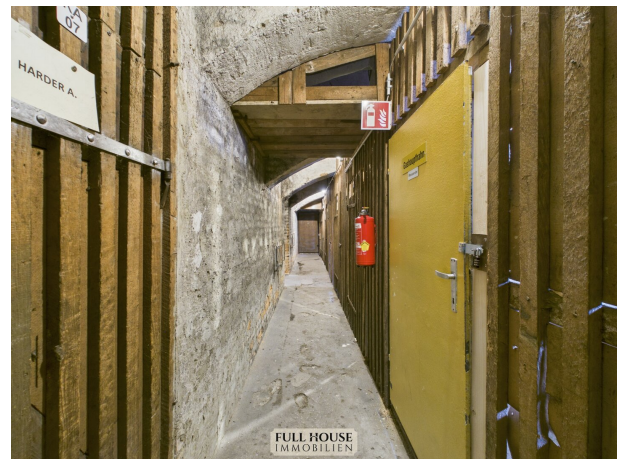














FULL HOUSE  
IMMOBILIEN



Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>

55.1 m<sup>2</sup>

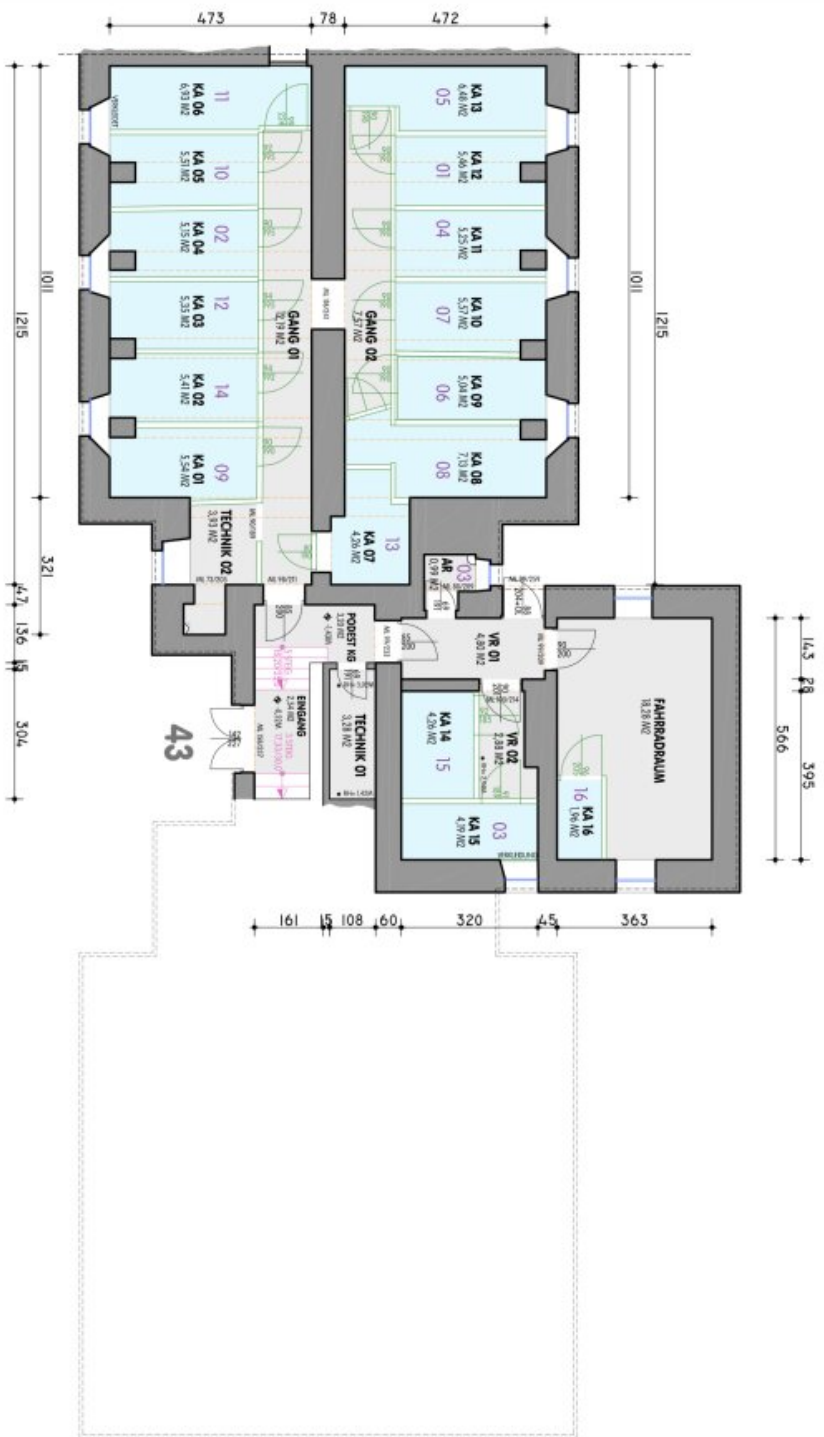
Balkone und Terrassen

2.1 m<sup>2</sup>

(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 KELLERGESSCHOSS M 1:100

## KLAGENFURTERSTRASSE 43

BAUVERHÄLTNISSE  
**WA KLAGENFURTERSTRASSE 43**  
**BESTANDSPLANE**

ZEICHNUNGSNUMMER  
**DEC 0517/B-06A**  
 MASSSTAB  
**1:100**

PLANNINHALT  
**EINGANG : KLAGENFURTERSTRASSE 43**  
**KELLERGESSCHOSS**

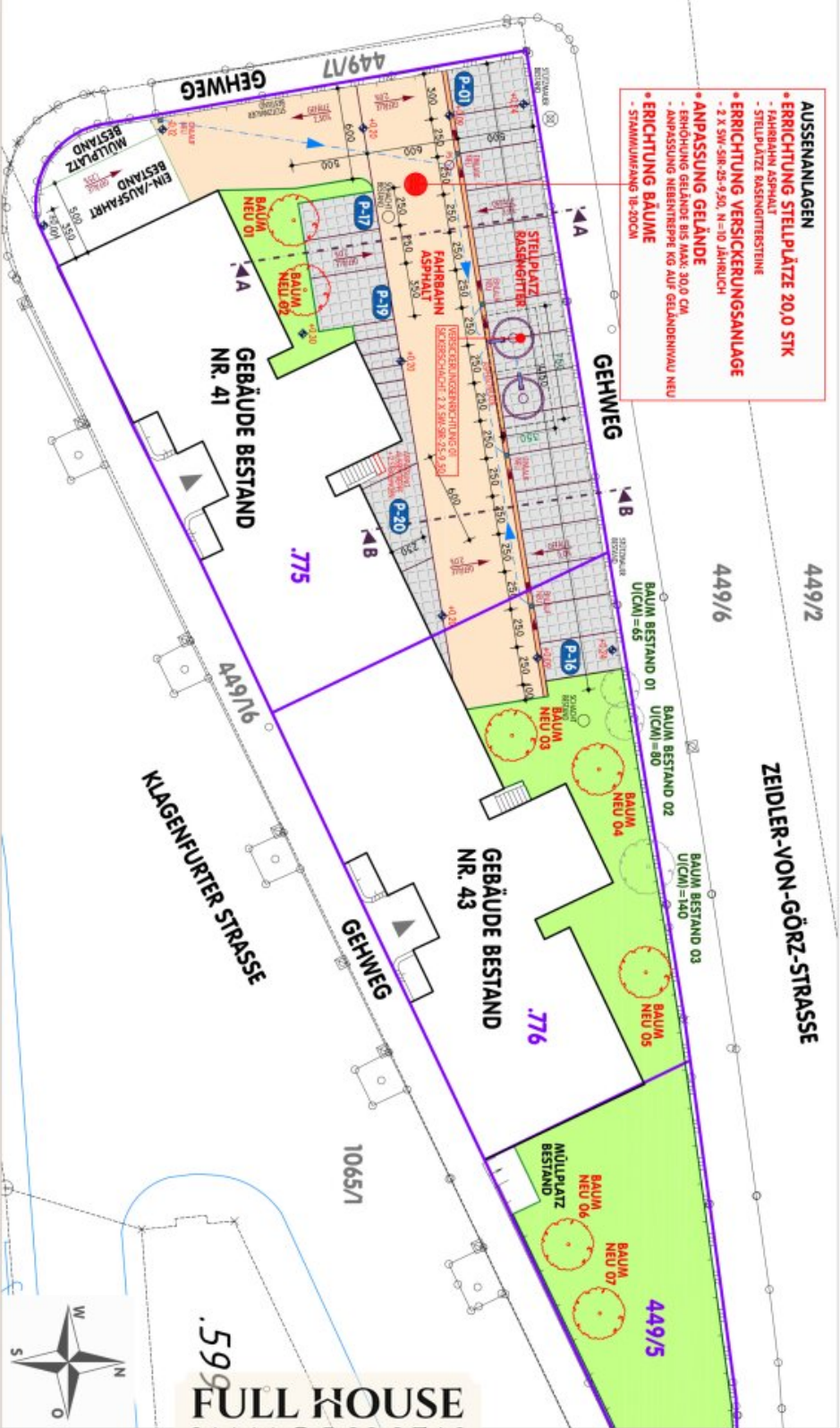
PLANNUMMER  
 Dipl Ing Rita Schiml-Messing, MSc Ing. Zita Schiml-Messing  
 Baubegleitservice - Projektmanagement  
 A. Kockweg 2, 8000 Wien  
 T. +43 (0)676 12 38 27 1  
 E. baubegleitservice@zbw.at  
 www.baubegleitservice.at

PLANNUMMER  
**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 PLANNUMMER / DIE PROJEKTBEZUGSNUMMERN ZU KONTAKTIEREN

- AUSSENANLAGEN**
- **ERRICHTUNG STELLPLATZE 200,0 STK**
  - FAHRRAHN ASPHALT
  - STELLPLATZE RASENGITTERSTEINE
- **ERRICHTUNG VERSICKERUNGSANLAGE**
  - 2 x SW-58-25-9,20, N=10 JÄHRLICH
  - EMPFÄNGUNG GELÄNDE BIS MAX. 30,0 CM
  - ANPASSUNG NEBENSTREIFE KG AUF GELÄNDEHÖHE NEU
- **ANPASSUNG GELÄNDE**
- **ERRICHTUNG BÄUME**
  - ANPASSUNG NEBENSTREIFE KG AUF GELÄNDEHÖHE NEU
  - STAMMWENIGUNG 18-20CM



**LAGEPLAN M 1:250**  
AUSSENANLAGEN

**AUSSENANLAGEN**  
**KLAGENFURTERSTRASSE 41+43**

|                           |                  |
|---------------------------|------------------|
| BAUVERFAHREN              | ZEICHNUNGSNUMMER |
| AUSSENANLAGEN             | DEC 0523/E-04    |
| KLAGENFURTERSTRASSE 41+43 | MASSSTAB         |
|                           | 1:250            |

|             |               |
|-------------|---------------|
| PLANNINHALT | PLANNUMMER    |
| LAGEPLAN    | AUSSENANLAGEN |

PLANVERFASSER  
Dipl Ing. Fritz Lehner, M.Eng. Zita Lehner  
Bodengestaltung, Innen- und Außenanlagen  
T: +43 (0)676 2421  
E: office@lechner.com

|      |    |    |    |    |    |    |    |    |
|------|----|----|----|----|----|----|----|----|
| GEZ. | MA | MA | MA | MA | MA | MA | MA | MA |
| A    | B  | C  | D  | E  |    |    |    |    |

|         |     |         |
|---------|-----|---------|
| ABBRUCH | NEU | BESTAND |
|---------|-----|---------|

DIESE ZEICHNUNG IST UNSER GEISTIGES EIGENTUM UND DAREI OHNE UNSERE GENEHMIGUNG WEDER Vervielfältigt NOCH AN DREITE PERSONEN ODER KONKURRENZFERMERN AUSGEBLICKT WERDEN.  
FÜR DIE PROJEKTABWICKLUNG WERDEN PERSONENBEZOGENE DATEN NACH DEN DATENSCHUTZRECHTLICHEN BESTIMMUNGEN (DSGVO) VERWENDET. FÜR WEITERE INFORMATIONEN SIND ODER PLANVERFASSER / DIE PROJEKTBEZUGLICHEN ZU KONTAKTIEREN



**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 m<sup>2</sup> und ca. 57 m<sup>2</sup>**, 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 **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**.*

## „Klein, fein, mit Potenzial – Ihr neues Zuhause zum Gestalten“

Diese **ca. 55,06 m<sup>2</sup>** große Wohnung befindet sich im **1. Obergeschoss** und bietet eine kompakte, gut nutzbare Raumaufteilung mit viel Entwicklungspotenzial. Es handelt sich um eine **renovierungsbedürftige Einheit**, die sich ideal für Käufer eignet, die ihre eigenen Wohnvorstellungen verwirklichen möchten.

Wenn man die Wohnung betritt, gelangt man in einen **ca. 3,66 m<sup>2</sup> großen Vorraum**, von dem aus das **ca. 4,68 m<sup>2</sup> große Badezimmer** sowie der weitere Wohnbereich erschlossen werden. Das Bad verfügt über eine praktische Größe und liegt direkt beim Eingangsbereich. Im Anschluss öffnet sich die Wohnung in die **ca. 14,08 m<sup>2</sup> große Wohnküche**, von der aus auch der **Balkon mit ca. 2,12 m<sup>2</sup>** zugänglich ist. **2 weitere Zimmer mit ca. 19,99 m<sup>2</sup>** und **ca. 12,65 m<sup>2</sup>** bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Wohn- und Schlafzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer.

Die Wohnung überzeugt vor allem durch ihren klaren Grundriss, die angenehme Raumstruktur und eine **Raumhöhe von rund 3,22 m**, die den Räumen ein schönes, offenes Wohngefühl verleiht. Der bestehende Zustand macht jedoch Renovierungsmaßnahmen erforderlich, wodurch sich dem neuen Eigentümer die Möglichkeit bietet, die Immobilie ganz nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und aufzuwerten.

Insgesamt handelt es sich um eine überschaubare Wohnung mit Balkon und guter Basis, die sich sowohl für Eigennutzer als auch für Käufer mit Blick auf eine spätere Vermietung interessant gestalten lässt.

**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 <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m

Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap