

## **Anleger-Mega-Deal: 3 Wohnungen in Mehrfamilienhaus an der Draulände | befristet vermietet**



**Objektnummer: 1223**

**Eine Immobilie von Immo-Hoch2**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9500 Villach
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Wohnfläche:</b>	275,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 208,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,43
<b>Kaufpreis:</b>	450.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Optional 20.000€ pro Parkplatz

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

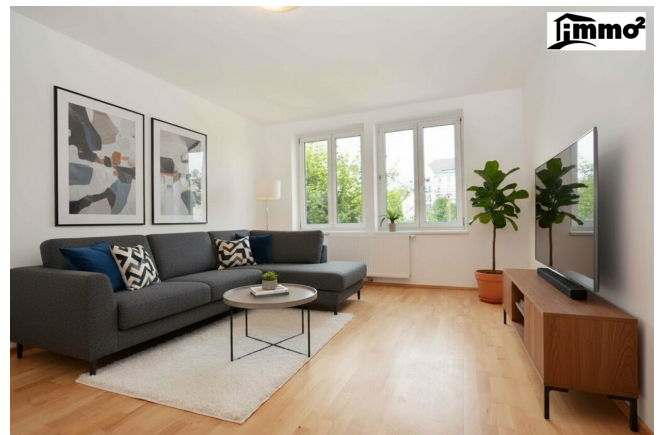


**Ariane Barrasch, MSc**

Immo Hoch2 GmbH.  
Hauptstraße 160  
9210 Pörtschach am Wörthersee











4 Jahre  
in Folge

K  
AUS

K  
AUS

KURIER  
AUSGEZEICHNET

Im

Im

Immo-hoch2

E  
2

2

TOP IMMO  
EXPERTE  
2025

IMWF

# IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

Erhalten Sie eine **kostenfreie, präzise**  
und **individuelle** Bewertung Ihrer Immobilie.

**SCHNELL & UNVERBINDLICH!**

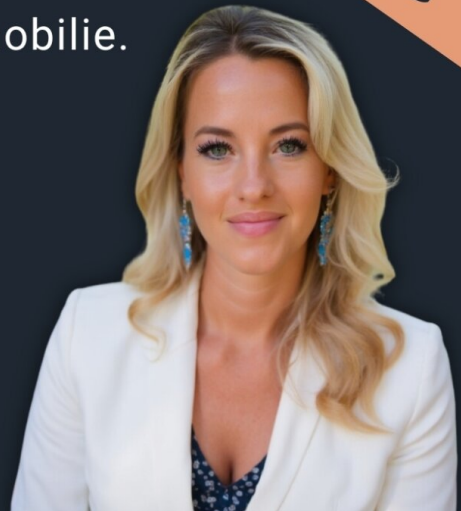
**Ariane Barrasch, MSc**

0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin



**KOSTENLOSE  
BEWERTUNG**



# Objektbeschreibung

## Anleger-Deal an der Draulände

Diese seltene Gelegenheit an der begehrten Draulände in Villach richtet sich an clevere Investoren mit Weitblick. Zum Verkauf steht ein **Paket aus drei vollständig sanierten Wohnungen** in einem klassischen Mehrfamilienhaus – alle aktuell vermietet – plus ein **ausbaufähiger Rohdachboden** mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial.

Die Wohnungen wurden 2020 umfassend modernisiert und sind derzeit befristet an verlässliche Mieter vermietet. Ein ideales Investment mit sofortigen Einnahmen in absoluter Spitzenlage – Altstadtflair inklusive.

## IMMO-HOCH2-HIGHLIGHTS IM ÜBERBLICK

- **Lage:** Draulände – Altstadt Villach
- **Gesamtwohnfläche:** ca. 215 m<sup>2</sup>
- **Sanierung:** Komplett kernsaniert im Jahr 2019

### ? Wohnungen im Paket:

- **Top 2:** ca. 70,83 m<sup>2</sup> (1. Stock) – **aktuelle Miete: € 891,21 inkl. BK (€228,84 BK inkl. 79,27 RL)**
- **Top 5:** ca. 76,86 m<sup>2</sup> (2. Stock) – **aktuelle Miete: € 852,31 inkl. BK (€228,84 BK inkl. 79,27 RL)**
- **Top 6:** ca. 67,56 m<sup>2</sup> (3. Stock) zzgl 159m<sup>2</sup> Dachgeschoss unausgebaut– **aktuelle Miete: € 751,10 inkl. BK (€324,17 BK inkl. 112,29 RL)**

? **Rohdachboden:** Ca. 40–50 m<sup>2</sup>, im Preis enthalten, ausbaubar

? **Status:** Alle Einheiten befristet vermietet

? **Heizung:** Neuwertige Infrarotheizung, Kaminanschluss vorhanden (Pelletheizung oder Ofen möglich)

? **Parkplätze:** 2 Kfz-Stellplätze optional (je 20.000 €)

? **Keller:** 3 Abteile inkludiert

? **Lift:** Nicht vorhanden

Die beiden Parkplätze können optional dazu verkauft werden je 20.000€

derzeit bringen sie aufgrund des Kirchtages insgesamt rund 3.650 € Nettoertrag pro Jahr.

Bei einem Kaufpreis von insgesamt 40.000 € für beide Parkplätze entspricht das einer Rendite von **über 9 % netto**.

## **Erstklassige Altstadtlage mit urbanem Lebensgefühl**

Die Liegenschaft überzeugt nicht nur durch den gepflegten Zustand, sondern vor allem durch ihre **unverwechselbare Lage**: direkt an der Draulände, nur wenige Schritte vom Stadtzentrum und der beliebten Lederergasse entfernt. Zahlreiche Cafés, Restaurants, Nahversorger sowie Freizeitangebote entlang der Drau bieten urbanen Komfort mit hoher Lebensqualität.

## **Krisensichere Kapitalanlage mit Perspektive**

Mit soliden monatlichen Einnahmen und dem Ausbaupotenzial des Dachbodens ist dieses Paket eine **wertstabile und zukunftsorientierte Anlage**. In Zeiten wirtschaftlicher Unsicherheit bietet diese Immobilie einen echten Gegenpol: Immobilienbesitz in zentraler Lage – gefragt, wertbeständig und entwicklungsfähig.

## **Fazit**

Ein Investment in bester Altstadtlage mit laufenden Einnahmen, hoher Nachfrage und zusätzlichem Entwicklungsspielraum. Ob zur Portfoliostärkung oder als Start in die Welt der Zinshäuser – dieses Paket bietet alles, was langfristig zählt.

**Jetzt Besichtigungstermin vereinbaren und von einer seltenen Gelegenheit an der Draulände profitieren!**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap