

**Charmante Praxis- oder Büroeinheit im Erdgeschoss –
frisch renoviert**



Objektnummer: 1697/1694

Eine Immobilie von Full House Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9500 Villach
Baujahr:	1929
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	76,22 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 90,06 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,00
Kaufpreis:	229.000,00 €
Betriebskosten:	145,00 €
USt.:	14,50 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Zollner Ksenia

Full House Immobilien
Schloßbergweg 1
9523 Villach



FULL HOUSE
IMMOBILIEN

Möchten Sie Ihre Immobilie
verkaufen?

-Bei uns sind Sie richtig.

IHR IMMOBILIENMAKLER
IN VILLACH



FULL HOUSE
IMMOBILIEN
+43 676 4217090



FULL HOUSE
IMMOBILIEN





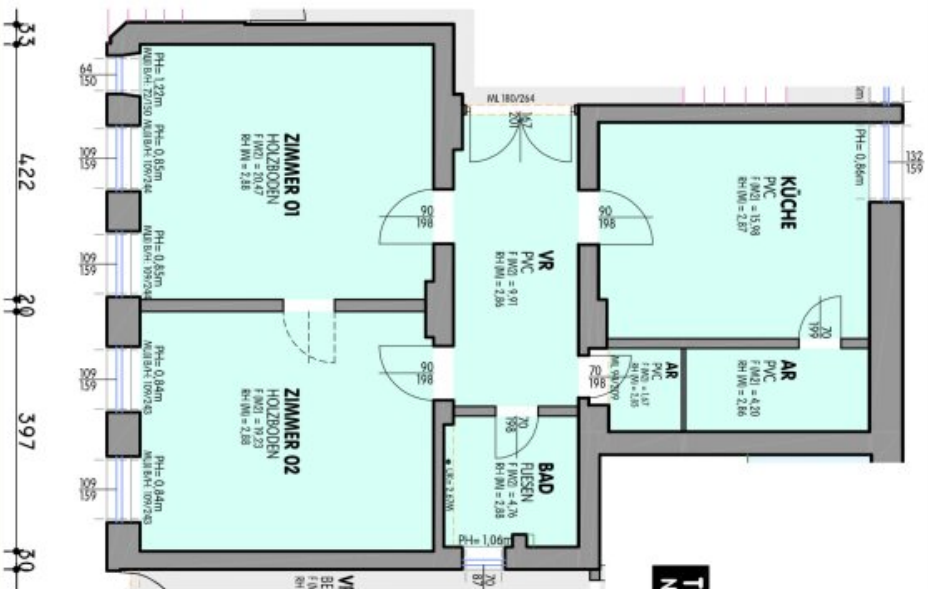








TOP 03
 NF (M2) = 76,22



**KELLERABTEIL NOCH
 NICHT ZUGEWIESEN**

**FULL HOUSE
 IMMOBILIEN**

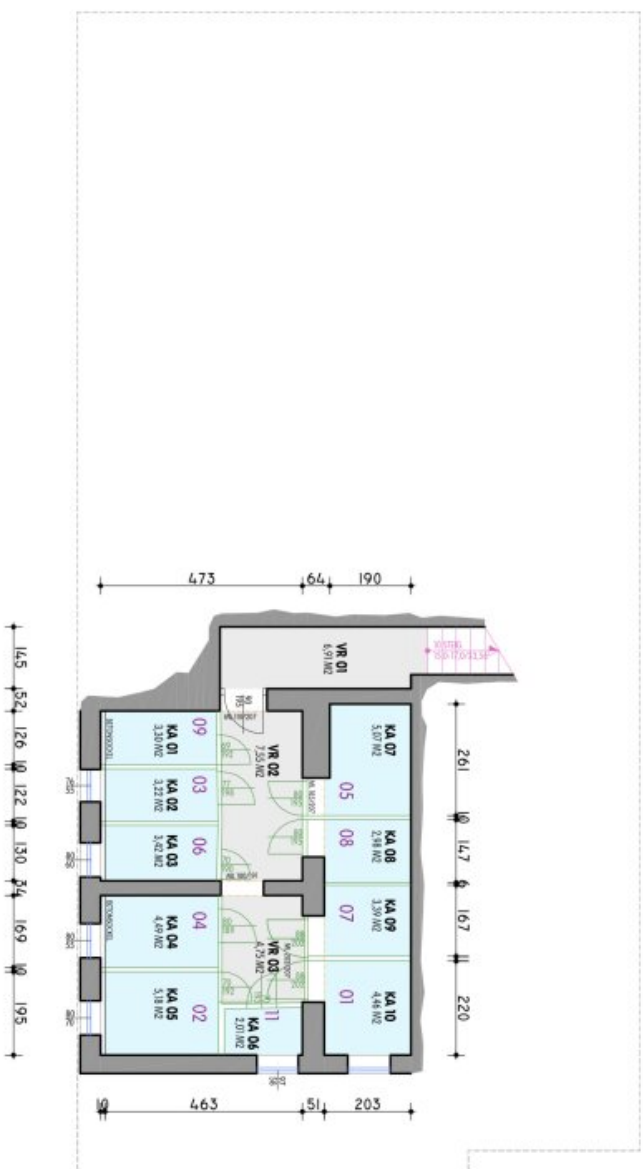
GRUNDRISS ERDGESCHOSS M 1:100
TOP 03

BAUVERHAAR
WA REINERHOFWEG 1+3
BESTANDSPLANE

ZICHUNGSNUMMER DEC 0509/T-03	PLANNUMMERT TOP 03
MASSTAB 1:100	EINGANG : REINERHOFWEG 1

PLANNUMMERT TOP 03	PLANNUMMERT TOP 03
Datum 01.07.2025	Gezeichnet MA
Gezeichnet MA	Gezeichnet AA

DIESE ZEICHNUNG IST UNSER GEISTIGES EIGENTUM UND DART OHNE UNSERE GENEHMIGUNG WEDER VERVIELFÄLTIGT NOCH AN DREITTE PERSONEN ODER KONKURRENZFIRMEN AUSGETEILT WERDEN. FÜR DIE PROJEKTARBEITUNG WERDEN PERSÖNLICHE DATEN NACH DEN DATENSCHUTZRECHTLICHEN BESTIMMUNGEN (DSGVO) VERWENDET. FÜR WEITERE INFORMATIONEN SIND DIE PLANVERFASSTER / DIE PROJEKTTEILNEHMER ZU KONTAKTIEREN.



FULL HOUSE
IMMOBILIEN

GRUNDRISS KELLERGESCHOSS M 1:100 REINERHOFWEG

BAUVERFAHREN WA REINERHOFWEG 1+3 BESTANDSPLANE	ZEICHNUNGSNUMMER DEC 0509/B-018	PLANNINHALT EINGANG : REINERHOFWEG 1 KELLERGESCHOSS	PLANNUMMER DEC 0509/B-018
	MASSTAB 1:100		PLANNUMMER DEC 0509/B-018
DIESE ZEICHNUNG IST UNSER GEISTIGES EIGENTUM UND DAFÜR OHNE UNSERE GENEHMIGUNG WEDER VERVIELFÄLTIGT NOCH AN DRITTE PERSONEN ODER KONKURRENZFIRMEN AUSGEFOLGT WERDEN.			PLANNUMMER DEC 0509/B-018
FÜR DIE PROJEKTENTWICKLUNG WERDEN PERSONENBEZOGENE DATEN NACH DEN DATENSCHUTZRECHTLICHEN BESTIMMUNGEN (DSGVO) VERWENDET. FÜR WEITERE INFORMATIONEN SIND DIE PLANNUMMER / DIE PROJEKTBEZUGSNUMMERN ZU KONTAKTIEREN			PLANNUMMER DEC 0509/B-018
PLANNUMMER DEC 0509/B-018 EINGANG : REINERHOFWEG 1 KELLERGESCHOSS			PLANNUMMER DEC 0509/B-018 EINGANG : REINERHOFWEG 1 KELLERGESCHOSS
DATUM: 26.03.2026 GEZ: MA A3			DATUM: 26.03.2026 GEZ: MA A3
NEU ABBRUCH BESTAND			NEU ABBRUCH BESTAND

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.

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**.

Diese frisch renovierte Einheit im Erdgeschoss überzeugt durch ihren gepflegten Zustand, die helle Atmosphäre und eine Raumaufteilung, die sich besonders gut für eine **Praxis, ein Büro oder einen beruflichen Standort mit Kundenverkehr** eignet. Die Einheit verfügt laut Exposé über eine Nutzfläche von **ca. 76,22 m²**, befindet sich im **Erdgeschoss** und umfasst **drei Zimmer, ein Badezimmer/WC sowie zwei Abstellräume**.

Bereits beim Betreten entsteht durch den breiten, hellen Eingangsbereich mit Glastür ein sehr angenehmer erster Eindruck. Der großzügige Vorraum eignet sich hervorragend als Empfangs- oder Wartebereich und schafft eine klare, professionelle Eingangssituation. Von hier aus sind die weiteren Räume gut erreichbar, wodurch sich die Einheit funktional und übersichtlich nutzen lässt.

Besonders praktisch ist die Aufteilung mit **drei separat begehbaren Räumen**, die je nach Bedarf als Behandlungszimmer, Besprechungsraum, Beratungsraum, Büro oder Therapieaum

genutzt werden können. Die hellen Räume vermitteln eine ruhige, freundliche Atmosphäre und bieten eine angenehme Grundlage für unterschiedliche berufliche Konzepte – etwa für eine Arztpraxis, psychologische Praxis, Physiotherapie, Beratung, Coaching, eine kleine Kanzlei oder ein repräsentatives Büro.

Ein weiterer Vorteil sind die **zwei vorhandenen Abstellräume**, die sich ideal als Aktenräume, Lagerflächen oder organisatorische Nebenräume nutzen lassen. Dadurch bleibt der sichtbare Praxis- oder Bürobereich aufgeräumt und professionell.

Die Einheit ist frisch renoviert und kann ohne großen Vorlauf bezogen bzw. adaptiert werden. Aufgrund der Lage im Erdgeschoss, der angenehmen Raumstruktur und der gepflegten Erscheinung eignet sie sich besonders für Käufer:innen, die eine kompakte, gut erreichbare und zugleich atmosphärisch ansprechende Einheit für ihre berufliche Tätigkeit suchen.

Hinweis zur Nutzung

Im Wohnungseigentumsvertrag ist geregelt, dass die als Wohnung gewidmeten Wohnungseigentumsobjekte im Rahmen der baurechtlichen Vorschriften auch als **Büro, Arztpraxis, psychologische Praxis oder für sonstige Berufe, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden, verwendet werden dürfen**. Damit bietet diese Einheit eine besonders interessante Möglichkeit für berufliche Nutzung in einem gepflegten Wohnhausumfeld.

Lagebeschreibung

Die Einheit befindet sich in einer sehr gut erreichbaren Lage in Villach-Völkendorf, unweit der Italiener Straße. Die Umgebung verbindet eine angenehme, gewachsene Stadtlage mit einer sehr guten Infrastruktur und kurzen Wegen in alle Richtungen. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe, auch der Hauptbahnhof Villach ist rasch erreichbar. Supermärkte, Apotheke, Bank, medizinische Einrichtungen sowie das Stadtzentrum von Villach liegen ebenfalls in komfortabler Distanz.

Gerade für eine **Praxis, ein Beratungsbüro oder eine kleine Kanzlei** bietet diese Lage sehr gute Voraussetzungen: Kund:innen, Patient:innen oder Klient:innen erreichen die Einheit unkompliziert, während die Umgebung gleichzeitig ruhig genug ist, um eine angenehme Arbeits- und Empfangsatmosphäre zu schaffen.

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 <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