

## **Immobilie mit viel Platz kaufen – Nähe Villach / Ossiacher See**



**Objektnummer: 2483**

**Eine Immobilie von VB Realitäten Gesellschaft m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9523 Landskron
<b>Baujahr:</b>	1920
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	180,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	113,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,25
<b>Kaufpreis:</b>	395.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Andrea Gaisberger**

VB Realitäten Gesellschaft m.b.H.  
Am Corso 27  
9220 Velden

H 0699 12246583

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













# Objektbeschreibung

## Mehrparteienhaus in attraktiver Lage – Landskron zwischen Villach und Ossiacher See

Dieses großzügige Mehrparteienhaus befindet sich in einer begehrten Wohnlage in Landskron, ideal gelegen zwischen der Stadt Villach und dem idyllischen Ossiacher See. Die ruhige, dennoch verkehrsgünstige Lage bietet eine perfekte Kombination aus urbaner Infrastruktur und naturnaher Erholung.

### Objektbeschreibung

Das Gebäude wurde 1985 umfassend umgebaut und präsentiert sich in gepflegtem Zustand. Es umfasst insgesamt vier Wohneinheiten, verteilt auf Erd- und Obergeschoss, sowie einen großen Dachboden mit möglichem Ausbaupotenzial.

### Erdgeschoss

- **Wohnung 1:** Vorzimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad mit Wanne und Dusche, separates WC
- **Wohnung 2:** Vorzimmer, große Küche, Schlafzimmer, Ausgang auf die Terrasse, Bad mit Dusche, separates WC
- **Wohnung 3:** 1 Zimmer, Bad mit Dusche (derzeit vermietet, Mieteinnahme € 240,--)

### Obergeschoss

- **Wohnung 4:** Vorzimmer, 2 Zimmer, Bad mit Wanne und Dusche, WC
- Großer, unausgebauter Dachboden mit zusätzlichem Potenzial

### Zusätzliche Ausstattung

- Keller mit Tageslichtfenstern
  
- Heizraum, Fernwärmeheizung, Holzofen
  
- Doppelcarport, Einzelcarport und Garage
  
- Wunderschöner Garten mit altem Baumbestand – ideal für Erholung und Freizeit

Derzeitige laufende Kosten:

Grundsteuer/Müll/Kanal/Wasser: ca. € 72,50/Monat

Heizung dzt. ca. € 148,--/Monat

Versicherung € 55,-- /Monat

## **Besonderheiten**

Das Objekt eignet sich sowohl als Mehrgenerationenhaus als auch als Anlageimmobilie mit attraktiven Vermietungsmöglichkeiten. Die Kombination aus Lage, Größe und Ausbaupotenzial macht dieses Haus zu einer seltenen Gelegenheit in dieser Region.

Hinweis zur Haftung und Informationsquelle: Alle Angaben zur Immobilie basieren auf Informationen, die uns vom Eigentümer/Vermieter oder Behörden zur Verfügung gestellt wurden. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben übernehmen wir keine Haftung. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Hinweis zur Bilddarstellung:

Die in diesem Exposé verwendeten Bilder wurden teilweise mittels künstlicher Intelligenz (KI) optimiert, um Ihnen eine bessere Vorstellung vom Potenzial der Immobilie zu vermitteln. Dies betrifft insbesondere die Anpassung von Helligkeit und Schärfe, die virtuelle Entfernung von Möbeln sowie Einrichtungsvorschläge (Virtuelles Staging) und Gartengestaltung. Die Bausubstanz sowie alle originalen Objekte sind unverändert geblieben. Die Darstellungen

dienen lediglich der Illustration von Nutzungsmöglichkeiten.

Info unter:

Volksbank Realitäten, Mag. Andrea Gaisberger

Tel.Nr.: 050909 - 3586, Mobil: 0699/122 46 583

andrea.gaisberger@vbktn.at

www.volksbank-kaernten.at

Ich freue mich auf Ihren Anruf und stehe für Besichtigungstermine gerne zur Verfügung.

Sollten Sie eine Finanzierung benötigen, vereinbaren wir für Sie gerne einen Beratungstermin bei unseren Kundenbetreuern der Volksbank Kärnten eG.

**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 zu.

[Suchagent anlegen](#)

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap