

**Sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 3 m hohen Decken und attraktivem Entwicklungspotenzial**



**Objektnummer: 1697/1695**

**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>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	43,83 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	43,83 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</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>	85.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	94,12 €
<b>USt.:</b>	9,41 €
<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.

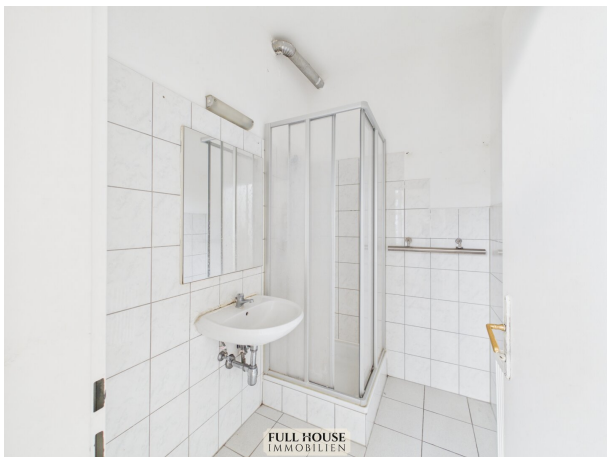
IHR IMMOBILIENMAKLER  
IN VILLACH



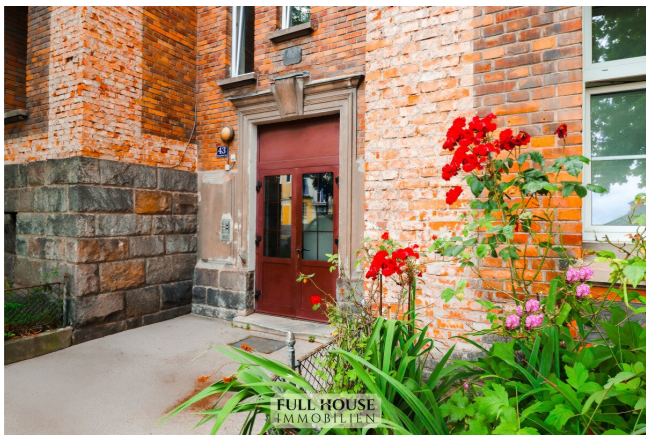


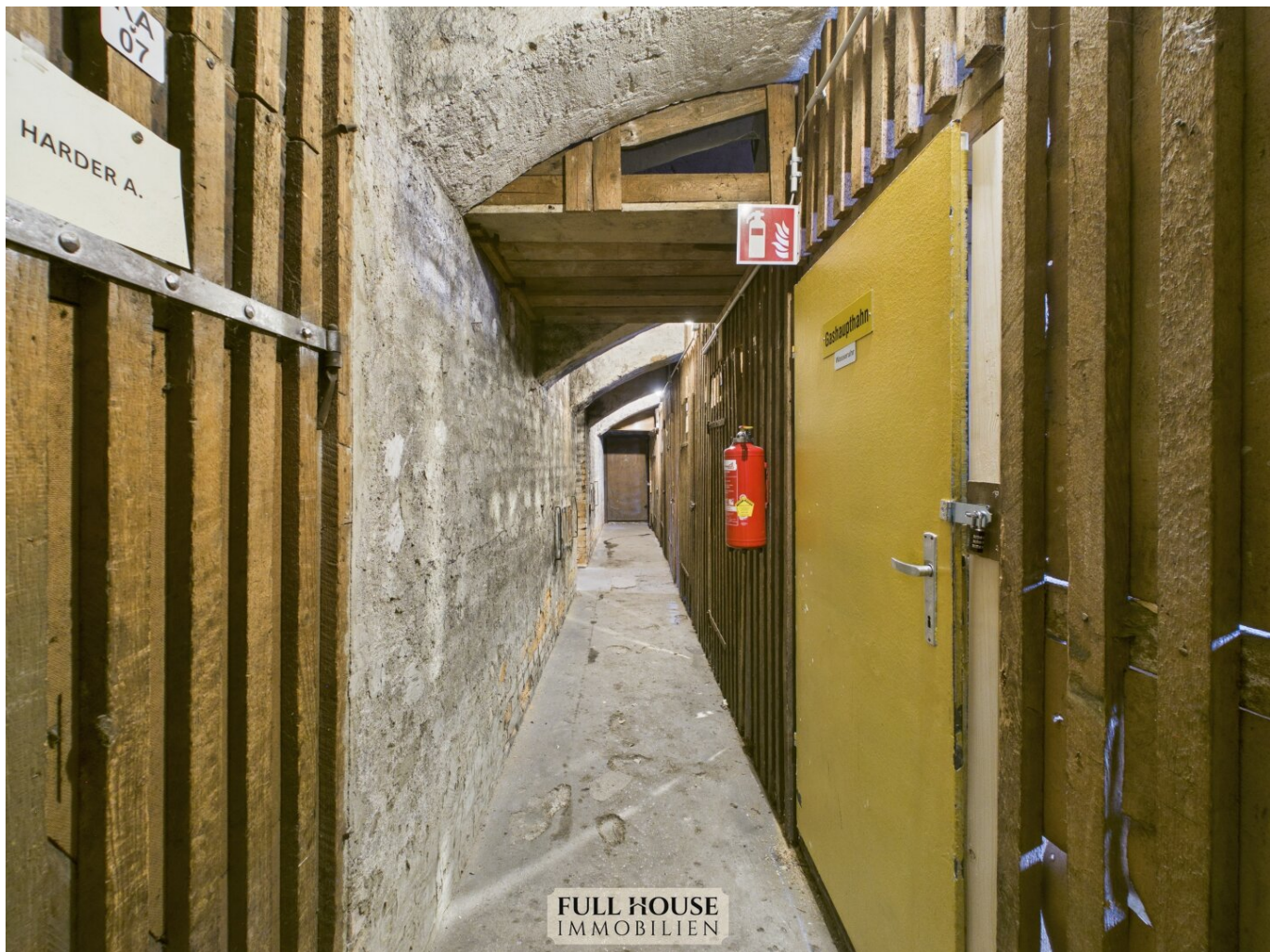


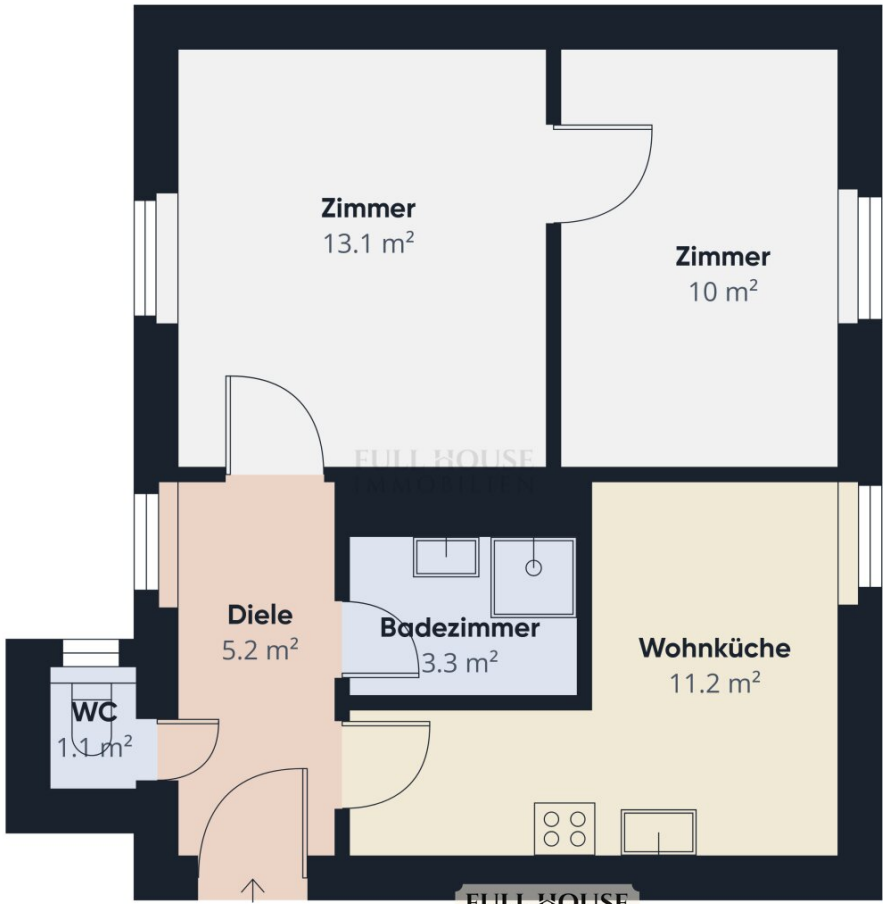










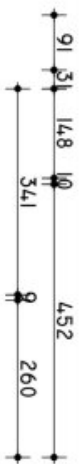


Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>  
43.8 m<sup>2</sup>

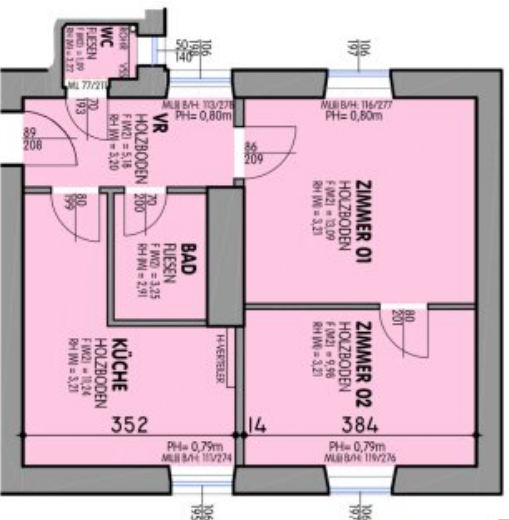
(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



**TOP 16**  
NF (M2) = 43,83



**KELLERABTEIL NOCH  
NICHT ZUGEWIESEN**

**FULL HOUSE  
IMMOBILIEN**

# GRUNDRISS 3.OBERGESCHOSS M 1:100 TOP 16

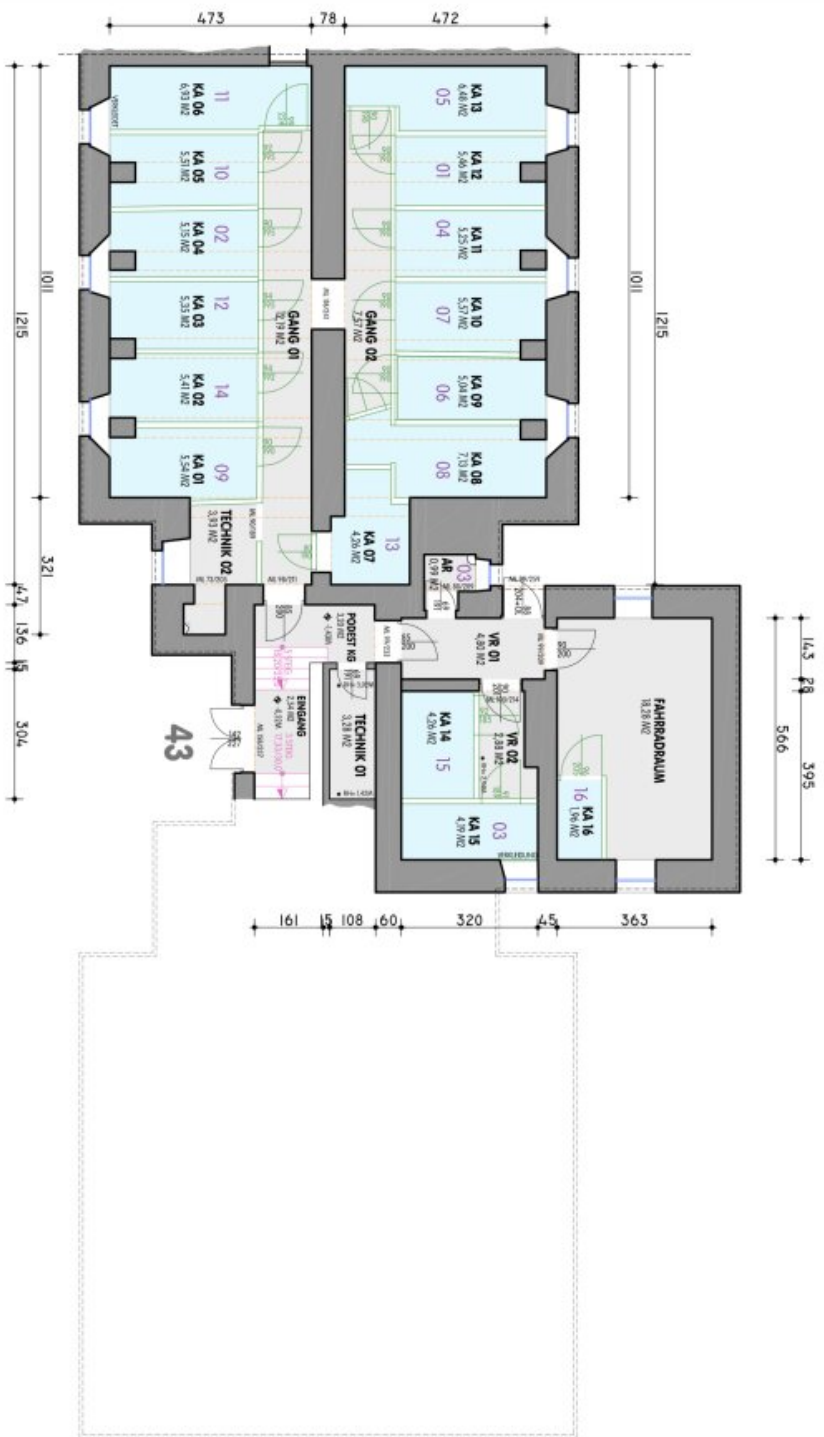
**WA KLAGENFURTERSTRASSE 43  
BESTANDSPLANE**

BAU/VOHABER	ZICHUNGSNUMMER	PLANNUMMERT
WA KLAGENFURTERSTRASSE 43	DEC 0517/43.T-16	EINGANG : KLAGENFURTERSTRASSE 43
MASSSTAB	1:100	TOP 16

PLANNUMMERT  
Dipl. Ing. Pfl. Arch. Markus Ulrich, ZHAW  
Bauingenieurwesen - Ingegnieringenieur  
A - 1001/0517/10 2019/1  
T - 1001/0517/10 2019/1

DATUM	22.08.2025
GEZ.	MA
NOZ	A4
NEU	ABBRUCH
BESTAND	

FÜR DIE PROJEKTARBEITUNG WERDEN PERSÖNLICHE DATEN NACH DEN DATENSCHUTZRECHTLICHEN BESTIMMUNGEN (DSGVO) VERWENDET. FÜR WEITERE INFORMATIONEN SIND DIE PLANVERFASSTER / DIE PROJEKTTEILNEHMENDEN ZU KONTAKTIEREN



**FULL HOUSE**  
IMMOBILIEN

# GRUNDRISS KELLERGESCHOSS M 1:100

## KLAGENFURTERSTRASSE 43

**BAUVERHALEN**  
**WA KLAGENFURTERSTRASSE 43**  
**BESTANDSPLANE**

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

**PLANNINHALT**  
**EINGANG : KLAGENFURTERSTRASSE 43**  
**KELLERGESCHOSS**

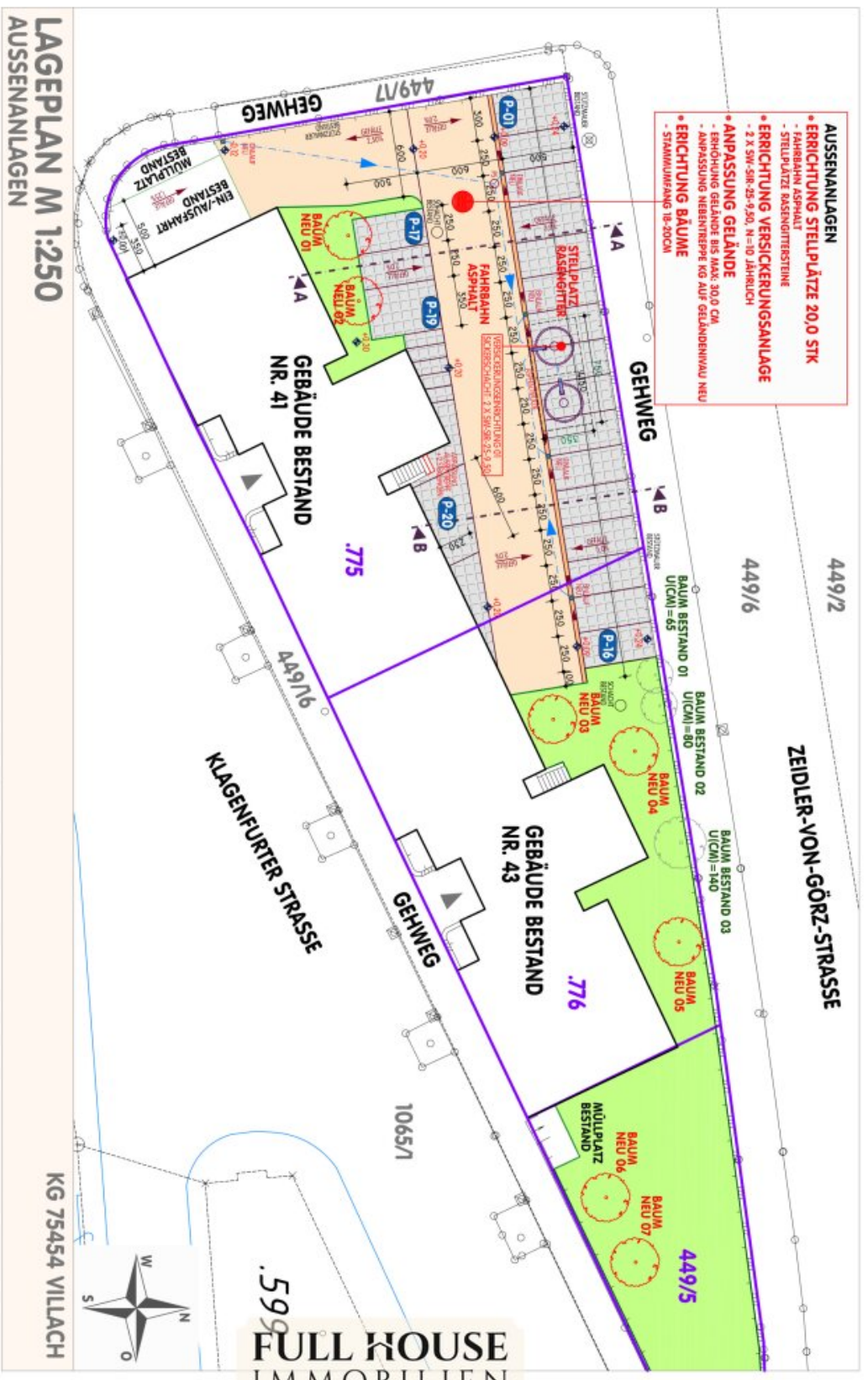
**PLANVERFASSTER**  
Dipl Ing. Fritsch-Messner, MA 100  
Bauingenieurwesen - Projektmanagement  
K. A. 100/100/100/100/100  
E. 100/100/100/100/100

**DATUM:**  
**09.12.2025**  
**GEZ:** MA  
**NO:** A3

**NEU**  
**ABBRUCH**  
**BESTAND**

FÜR DIE PROJEKTABWICKLUNG WERDEN PERSONENBEZOGENE DATEN NACH DEN DATENSCHUTZRECHTLICHEN BESTIMMUNGEN (DSGVO) VERWENDET. FÜR WEITERE INFORMATIONEN SIND DIE PLANVERFASSTER / DIE PROJEKTBEFUGIGTEN 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	PLANNUMMERT	PLANNUMMERT
AUSSENANLAGEN	DEC 0523/E-04	LAGEPLAN	LAGEPLAN
KLAGENFURTERSTRASSE 41+43	MASSSTAB	AUSSENANLAGEN	AUSSENANLAGEN
	1:250		
DIESE ZEICHNUNG IST UNSER GEISTIGES EIGENTUM UND DARE OHNE UNSERE GENEHMIGUNG WEDER Vervielfältigt NOCH AN DREITE PERSONEN ODER KONKURRENZFERMERN AUSGEBLICKT WERDEN		DIESES ZEICHNUNG IST UNSER GEISTIGES EIGENTUM UND DARE OHNE UNSERE GENEHMIGUNG WEDER Vervielfältigt NOCH AN DREITE PERSONEN ODER KONKURRENZFERMERN AUSGEBLICKT WERDEN	
FÜR DIE PROJEKTARBEITUNG WERDEN PERSONENBEZOGENE DATEN NACH DEN DATENSCHUTZRECHTLICHEN BESTIMMUNGEN (DSGVO) VERWENDET. FÜR WEITERE INFORMATIONEN SIND ODER PLANVERFASSER / DIE PROJEKTBEFUGLTEN ZU KONTAKTIEREN		DIESES ZEICHNUNG IST UNSER GEISTIGES EIGENTUM UND DARE OHNE UNSERE GENEHMIGUNG WEDER Vervielfältigt NOCH AN DREITE PERSONEN ODER KONKURRENZFERMERN AUSGEBLICKT WERDEN	

## 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**.*

Diese **sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 43,83 m<sup>2</sup> Nutzfläche** befindet sich im **3. Obergeschoss ohne Lift** und überzeugt vor allem durch ihre klare Raumstruktur, die **ca. 3 m hohen Decken** und das interessante Potenzial für eine umfassende Neugestaltung. Der aktuelle Zustand erfordert entsprechende Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen, bietet dadurch jedoch eine attraktive Grundlage für Käufer, die eine Immobilie mit klarer Vision entwickeln möchten.

Wenn man die Wohnung betritt, gelangt man zunächst in den **ca. 5,80 m<sup>2</sup> großen Vorraum**, von dem aus die einzelnen Bereiche gut erreichbar sind. Direkt angrenzend befindet sich ein separates WC mit ca. 1,95 m<sup>2</sup>. Das Badezimmer verfügt über ca. 3,25 m<sup>2</sup> und ist ebenfalls vom Vorraum aus zugänglich. Die **ca. 11,24 m<sup>2</sup> große Wohnküche** bildet den zentralen Wohn- und Essbereich der Wohnung und bietet Raum für eine praktische, moderne Küchenlösung mit gemütlichem Aufenthaltsbereich.

Zusätzlich stehen zwei separat nutzbare Zimmer zur Verfügung: **Zimmer 01 mit ca. 13,09 m<sup>2</sup>** sowie **Zimmer 02 mit ca. 9,98 m<sup>2</sup>**. Diese eignen sich je nach Bedarf als Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Kinderzimmer oder Gästezimmer. Die Raumhöhe von **ca. 3 m** verleiht der Wohnung trotz kompakter Größe ein angenehmes Raumgefühl und unterstreicht den besonderen Charakter der Einheit.

Mit klarer Vision eignet sich diese Einheit ideal für ein „**Fix & Flip**“-Projekt oder zur **Sanierung und Eigennutzung**. Insgesamt handelt es sich um eine Wohnung mit solider Grundstruktur, gut nutzbarem Grundriss und erkennbarem Entwicklungspotenzial. Der sanierungsbedürftige Zustand ist bei der Planung entsprechend zu berücksichtigen, eröffnet jedoch die Möglichkeit, eine charmante Stadtwohnung nach eigenen Vorstellungen neu zu gestalten.

**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