Sichere Kapitalanlage - Gut vermietetes Wohn- und Geschäftshaus in gefragter Lage



Objektnummer: 2560

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

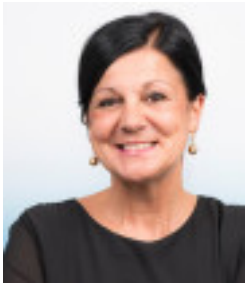
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9500 Villach
Baujahr:	1958
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	568,50 m²
Heizwärmebedarf:	116,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,61
Kaufpreis:	980.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Andrea Gaisberger

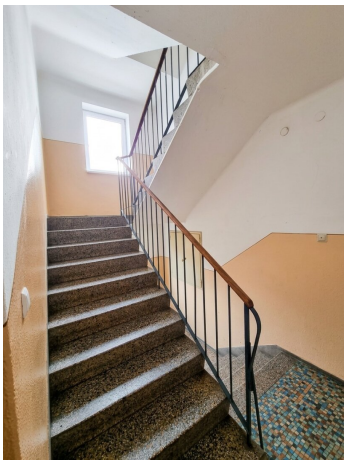
VB Realitäten Gesellschaft m.b.H.
Am Corso 27
9220 Velden

H 0699 12246583

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





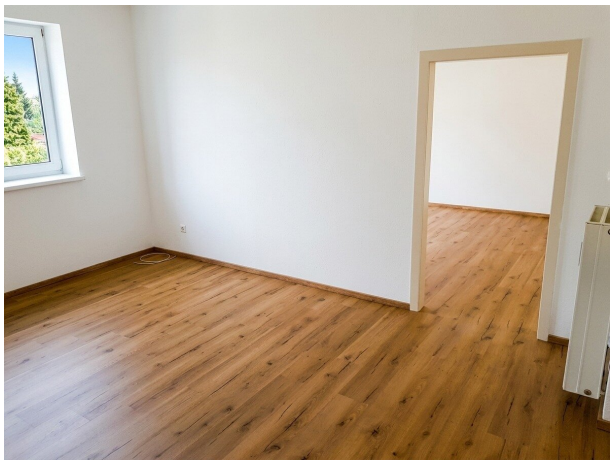




































Objektbeschreibung

Attraktives Anlageobjekt – Wohn- und Büroflächen in guter Lage

Gepflegtes **Wohn- und Geschäftshaus** in attraktiver Lage von Villach bietet eine hervorragende Kombination aus solider Bausubstanz, laufender Modernisierung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Baujahr & Zustand

Das Gebäude wurde 1958 errichtet und über die Jahre hinweg wurden die einzelnen Einheiten bei jedem Mieterwechsel renoviert und modernisiert. Auch im Außenbereich wurde laufend saniert und präsentiert sich die Immobilie in einem gut erhaltenen und gepflegtem Gesamtzustand. Die Beheizung erfolgt komfortabel über Fernwärme.

Raumaufteilung & Nutzung

- **Erdgeschoss:** Zwei gut sichtbare Geschäftslokale mit attraktiver Straßenpräsenz.
- Top 1 Geschäftslokal + Lager 57 m²
- Top 2 Geschäftslokal 61 m²
- **Obergeschosse:** Insgesamt sechs Wohnungen
- 1. OG: Top 3 - 60 m², Top 4 - 59 m²
- 2. OG: Top 5 - 60 m², Top 6 - 59 m²

- 3. OG: Top 7 - 54,5 m² Top 8 - 56 m²

- **Zubau:** Ein zweigeschossiger Anbau (EG + OG) mit insgesamt ca. 102 m², derzeit unsaniert – ideal zur individuellen Gestaltung nach eigenen Vorstellungen.

Zusatzflächen & Ausstattung

- Vor dem Gebäude befinden sich Kunden- und Mieterparkplätze.

- Im rückwärtigen Bereich stehen drei Garagen zur Verfügung.

- Das Gebäude ist unterkellert und bietet somit zusätzliche Lager- oder Abstellflächen.

Lage

Guter multifunktionaler Standort - Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und das Stadtzentrum sind in wenigen Minuten erreichbar.

Eckdaten im Überblick:

- **Gesamtfläche:** 568,5 m²

- **Rendite ca. 6 %**

- **Nutzung:** Wohn- und Büroeinheiten

- **Zustand:** Gepflegt, laufend instand gehalten

Highlights:

- Attraktive Lage mit sehr guter Verkehrsanbindung
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten (Wohnung & Büro)
- Stabile Mieteinnahmen – ideal für Kapitalanleger
- Geringer Verwaltungsaufwand durch bestehende Mietverhältnisse

Fazit

Ein vielseitig nutzbares Objekt mit stabiler Wertentwicklung, ideal für Investoren oder Eigennutzer, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten – mit zusätzlichem Potenzial durch den ausbaufähigen Zubau.

Dieses Objekt eignet sich perfekt für Investoren, die Wert auf **verlässliche Renditen** und **langfristige Sicherheit** legen. Die Kombination aus Wohn- und Büroflächen sorgt für eine ausgewogene Mieterstruktur und minimiert Leerstandsrisiken.

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

Info unter:

Voksbank Realitäten, Mag. Andrea Gaisberger

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

andrea.gaisberger@vbktn.at

www.volksbank-kaernten.at

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

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.

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap