

**VIELSEITIGE 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON |
KURZZEITVERMIETUNG MÖGLICH**



Objektnummer: 1697/1730

Eine Immobilie von Full House Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9500 Villach
Baujahr:	1920
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	55,94 m²
Gesamtfläche:	55,94 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	F 205,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,24
Kaufpreis:	119.000,00 €
Betriebskosten:	126,20 €
USt.:	12,62 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Zollner Ksenia

Full House Immobilien
Schloßbergweg 1



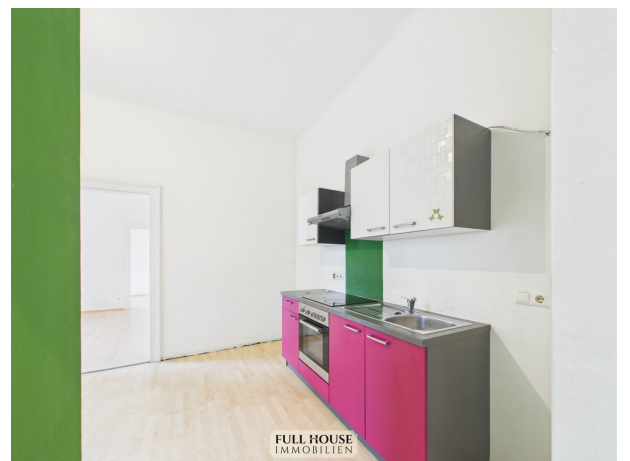
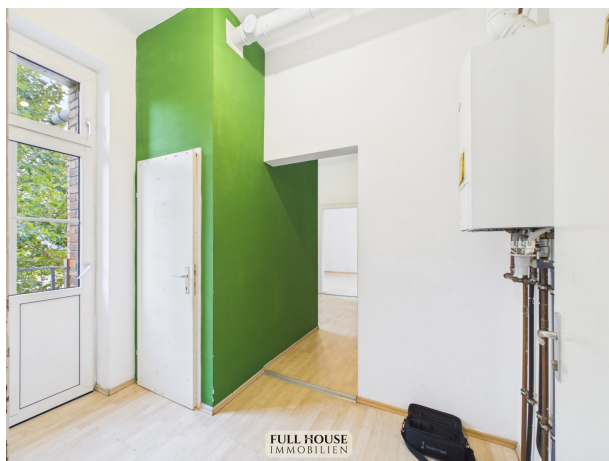
Möchten Sie Ihre Immobilie
verkaufen?

-Bei uns sind Sie richtig.

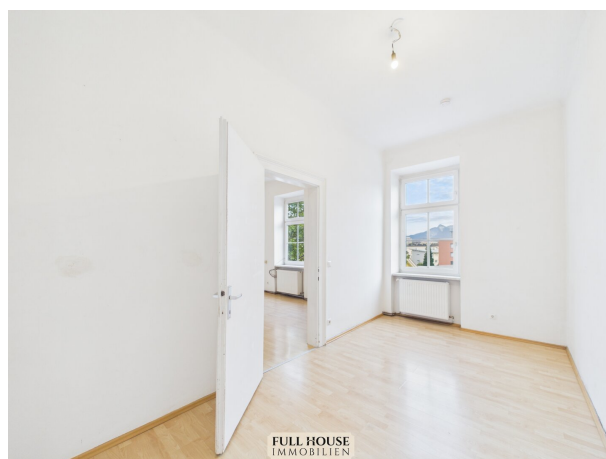
IHR IMMOBILIENMAKLER
IN VILLACH

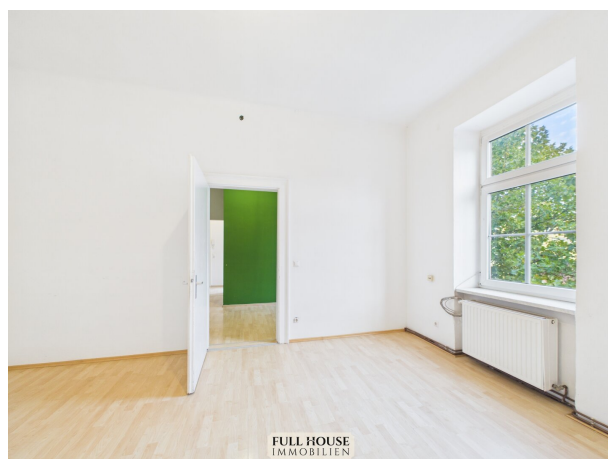
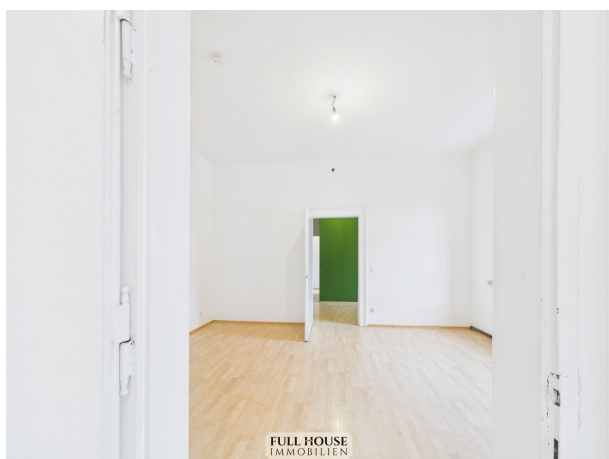


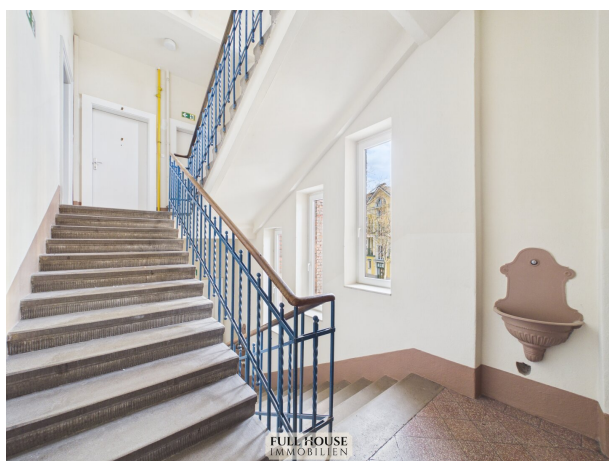


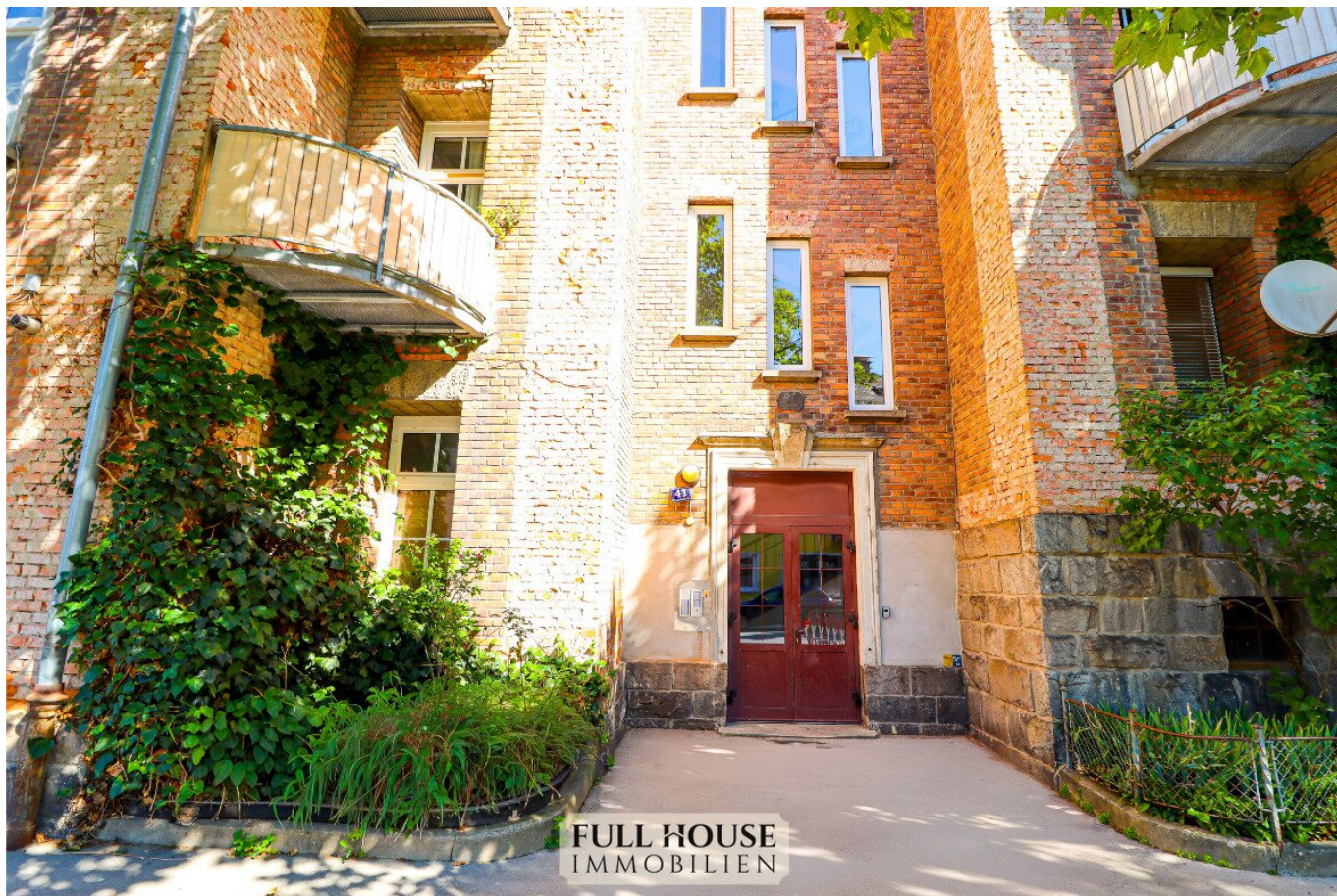














Ungefähre Gesamtfläche[®]
55.9 m²
Balkone und Terrassen
2.3 m²

(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





GRUNDRISS KELLERGEOSCHOSS M 1:100 KLAGENFURTERSTRASSE 41

BAUVERHAUDEN
WA KLAGENFURTERSTRASSE 41
BESTANDSPLANE

ZEICHNUNGSNUMMER
DEC 0517/B-01A
MASSSTAB
1:100

PLANINHALT
EINGANG : KLAGENFURTERSTRASSE 41
KELLERGEOSCHOSS

PLANVERFASSTER
Dipl Ing FH Achim Miesing MEng, T1340
Bauleitungsbauwesen - Projektmanagement
A: 441106/01/17 30.07.17
E: achim.miesing@bbs-bau.de

DATUM:
09.12.2025
GZ: MA A3

NEU
ABBRUCH
BESTAND

FÜR DIE PROJEKTABWICKLUNG WERDEN PERSONENBEZOGENE DATEN NACH DEN DATENSCHUTZRECHTLICHEN BESTIMMUNGEN (DSGVO) VERWENDET. FÜR WEITERE INFORMATIONEN SIND DIE PLANVERFASSTER/DIE PROJEKTBETEILIGTEN ZU KONTAKTIEREN

FULL HOUSE
IMMOBILIEN

LAGEPLAN M 1:250 AUSSENANLAGEN

AUSSENANLAGEN
KLAGENFURTER STRASSE 41+43

BAUVERHALEN
ZEICHNUNGSNUMMER
DEC 0523/E-04
MASSSTAB
1:250

PLANINHALT
LAGEPLAN
AUSSENANLAGEN

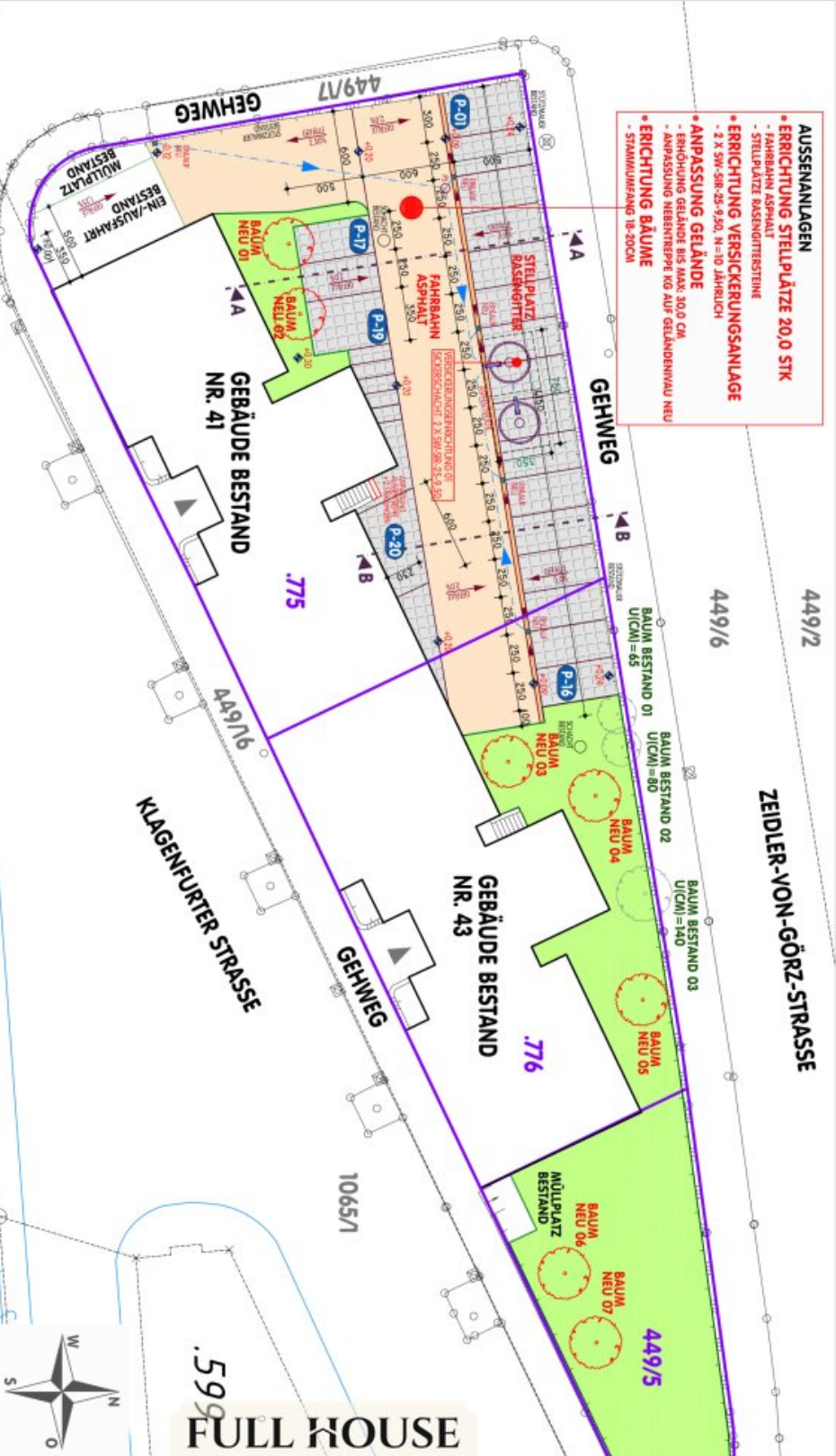
PLANVERFASSTER
Dipl Ing. Fritz Lehner M.Eng. z.B.A. (1980)
Bodengestaltung - Projektmanagement
T: +43 (0)676 20 20 21
E: office@lechner.at

Zt: A B C D E

GEZ. MA A3
DATUM: 03.10.2025

NEU
ABBRUCH
BESTAND

DIESE ZEICHNUNG IST UNSERE GEISTIGES EIGENTUM UND DART OHNE UNSERE GENEHMIGUNG WEDER Vervielfältigt NOCH AN DREITE PERSONEN ODER KONKURRENZFIRMEN AUSGELEGT WERDEN
FÜR DIE PROJEKTABWICKLUNG WERDEN PERSÖNLICHE DATEN NACH DEN DATENSCHUTZRECHTLICHEN BESTIMMUNGEN (DSGVO) VERWENDET. FÜR WEITERE INFORMATIONEN SIND DIE PLANVERFASSTER / DIE PROJEKTBETEILIGTEN ZU KONTAKTIEREN



- **AUSSENANLAGEN**
- **ERRICHTUNG STELLPLÄTZE 20,0 STK**
- FAHRRADN ASPHALT
- STELLPLÄTZE RASENGITTERSTEINE
- **ERRICHTUNG VERSICKERUNGSANLAGE**
- 2 x SW-50R-25-9,20, N=10 JÄHRLICH
- **ANPASSUNG GELÄNDE**
- ERHÖHUNG GELÄNDE BIS MAX. 30,0 CM
- ANPASSUNG TREPPENTREPPEN IG AUFGELÄNDENAU NEU
- **ERRICHTUNG BÄUME**
- STAMMDIAMETER 18-20CM

FULL HOUSE
IMMOBILIEN

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 m² und ca. 57 m²**, 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 **April 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 attraktive **3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss (ohne Lift)** bietet auf einer Wohnfläche von ca. **55,94 m²** einen durchdachten Grundriss und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ob zur **Eigennutzung, klassischen Vermietung oder Kurzzeitvermietung** – die Wohnung bietet die passende Grundlage für unterschiedliche Wohn- und Nutzungskonzepte.

Das Herzstück der Wohnung bildet die großzügige **Wohnküche**, die Kochen, Essen und Wohnen angenehm miteinander verbindet. Zwei weitere, separat begehbare Zimmer bieten ausreichend Platz für ein Schlafzimmer sowie beispielsweise ein Kinderzimmer, Büro, Gästezimmer oder einen zusätzlichen Wohnbereich.

Ergänzt wird das Raumangebot durch einen **Vorraum**, ein **Badezimmer**, ein **separates WC** sowie einen **Balkon mit ca. 2,27 m²**, der zusätzlichen Freiraum schafft. Die klare Raumaufteilung ermöglicht eine effiziente Nutzung der vorhandenen Fläche und macht die Wohnung sowohl für Singles und Paare als auch für kleinere Haushalte interessant.

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 <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap