Wohnen und vermieten unter einem Dach



Kompagnon Immobilien GmbH Top 4

Objektnummer: 5156/12607

Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9711 Paternion
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	310,00 m²
Zimmer:	11
Bäder:	4
WC:	4
Stellplätze:	4
Kaufpreis:	450.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mario Pobatschnig

Kompagnon Immobilien GmbH
Ferdinand-Wedenig-Str.3
9500 Villach

T +43 664 2338903

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













































Objektbeschreibung

In Paternion, einer ruhigen und naturnahen Gemeinde im Kärntner Raum, steht dieses Haus zum Verkauf. Das Objekt verbindet modernen Wohnkomfort mit einer nachhaltigen Ausstattung und bietet zugleich attraktive Möglichkeiten für eine langfristige Wertentwicklung. Damit eignet es sich sowohl für Anleger als auch für Eigennutzer, die Wert auf Qualität und eine solide Perspektive legen.

Das Haus ist ab **01.11.2026** bestandsfrei und umfasst insgesamt **vier Wohneinheiten,** eine Großwohnung welche sich ideal für junge Familien eignet, sowie drei weitere Wohnungen welche in weiterer Folge erfolgreich vermietet werden können.

Alle Wohnungen wurden sorgfältig modernisiert und bieten:

- Effiziente **Fernwärme**
- Stilvolle **Fischgrät-Parkettböden**
- **Moderne Küchen** mit zeitgemäßer Ausstattung
- **Ausblick auf die umliegende Bergwelt**

Besonders attraktiv ist die **breite Vielfalt an Wohnungsgrößen**, die ein großes Spektrum an Mietinteressenten anspricht:

Wohnungsaufteilung (ca.-Angaben):

- Top 1: 60,7 m²
- Top 2: 94,3 m²
- Top 3: 38 m²
- Top 4: 99,6 m² + Galerie mit 34,7 m²

Diese Struktur ermöglicht Wohnraum für Singles, Paare, kleine Familien oder Mieter mit erweitertem Platzbedarf – ein starker Vorteil für langfristige Vermietbarkeit und stabile Mieterträge.

Ihre Vorteile:

- Zusätzliche Ertragspotenziale durch freie Tops
- Flexible Nutzung: selbst bewohnen oder vermieten
- Zukunftssichere Immobilie in gefragter Wohnlage

Highlights auf einen Blick:

- 4 Wohneinheiten
- Vielfältige Wohnflächen von ca. 38 m² bis ca. 134 m²
- Moderne, hochwertige Küchen
- Fischgrät-Parkett – edel & gepflegt
- Fernwärme-Heizung – einfach nachhaltig
- Blick auf die Kärntner Bergwelt
- Carports & Kellerabteile vorhanden
- Ideal für breite Mietzielgruppen

- Ruhige, naturnahe Lage

- Solide Ertragsbasis + Wertsteigerungspotenzial

Fazit:

Ein vielseitiges Wohnhaus mit alpinem Ambiente, klarer Struktur und attraktiver Renditeaussicht – eine Gelegenheit für Kapitalanleger mit Blick für Qualität und Zukunft.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter +43 664 233 89 03 - Mario Pobatschnig**, Kompagnon Immobilien**

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <2.500m

Sonstige
Geldautomat <2.500m

Bank <2.500m
Post <500m
Polizei <500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap