

Anleger-Mega-Deal: 3 Wohnungen in Mehrfamilienhaus an der Draulände | befristet vermietet



Objektnummer: 901

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9500 Villach
Baujahr:	1960
Wohnfläche:	275,00 m²
Bäder:	3
WC:	3
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	F 208,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,43
Kaufpreis:	540.000,00 €
Betriebskosten:	183,96 €
Sonstige Kosten:	133,02 €
Infos zu Preis:	

+ 15.000€ pro Kfz-Stellplatz

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniela Danzinger

Immo Hoch2 GmbH.
Hauptstraße 160











4 Jahre
in Folge

K
AUS

K
AUS

KURIER
AUSGEZEICHNET

Im

Im

Immo-hoch2

TOP IMMO
EXPERTE
2025

IMWF

IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

Erhalten Sie eine **kostenfreie, präzise**
und **individuelle** Bewertung Ihrer Immobilie.

SCHNELL & UNVERBINDLICH!

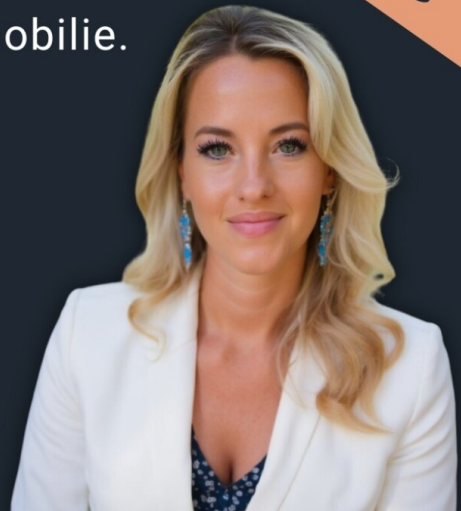
Ariane Barrasch, MSc

0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin



**KOSTENLOSE
BEWERTUNG**



Objektbeschreibung

Anleger-Deal an der Draulände

Diese seltene Gelegenheit an der begehrten Draulände in Villach richtet sich an clevere Investoren mit Weitblick. Zum Verkauf steht ein **Paket aus drei vollständig sanierten Wohnungen** in einem klassischen Mehrfamilienhaus – alle aktuell vermietet – plus ein **ausbaufähiger Rohdachboden** mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial.

Die Wohnungen wurden 2020 umfassend modernisiert und sind derzeit befristet an verlässliche Mieter vermietet. Ein ideales Investment mit sofortigen Einnahmen in absoluter Spitzenlage – Altstadtflair inklusive.

IMMO-HOCH2-HIGHLIGHTS IM ÜBERBLICK

- **Lage:** Draulände – Altstadt Villach
- **Gesamtwohnfläche:** ca. 275 m²
- **Sanierung:** Komplette kernsaniert im Jahr 2019

? Wohnungen im Paket:

- **Top 2:** ca. 70,83 m² (1. Stock) – **aktuelle Miete: € 862,21 inkl. BK (€783,83 Netto)**
- **Top 5:** ca. 76,86 m² (2. Stock) – **aktuelle Miete: € 831,96 inkl. BK (€751,78 Netto)**
- **Top 6:** ca. 67,56 m² (3. Stock) – **aktuelle Miete: € 798,70 inkl. BK (€726,90 Netto)**

? **Rohdachboden:** Ca. 40–50 m², im Preis enthalten, ausbaubar

? **Status:** Alle Einheiten befristet vermietet

? **Heizung:** Neuwertige Infrarotheizung, Kaminanschluss vorhanden (Pelletheizung oder Ofen möglich)

? **Parkplätze:** 2 Kfz-Stellplätze optional (je 15.000 €)

? **Keller:** 3 Abteile inkludiert

? **Lift:** Nicht vorhanden

Erstklassige Altstadtlage mit urbanem Lebensgefühl

Die Liegenschaft überzeugt nicht nur durch den gepflegten Zustand, sondern vor allem durch ihre **unverwechselbare Lage**: direkt an der Draulände, nur wenige Schritte vom Stadtzentrum und der beliebten Lederergasse entfernt. Zahlreiche Cafés, Restaurants, Nahversorger sowie Freizeitangebote entlang der Drau bieten urbanen Komfort mit hoher Lebensqualität.

Krisensichere Kapitalanlage mit Perspektive

Mit soliden monatlichen Einnahmen und dem Ausbaupotenzial des Dachbodens ist dieses Paket eine **wertstabile und zukunftsorientierte Anlage**. In Zeiten wirtschaftlicher Unsicherheit bietet diese Immobilie einen echten Gegenpol: Immobilienbesitz in zentraler Lage – gefragt, wertbeständig und entwicklungsfähig.

Fazit

Ein Investment in bester Altstadtlage mit laufenden Einnahmen, hoher Nachfrage und zusätzlichem Entwicklungsspielraum. Ob zur Portfoliostärkung oder als Start in die Welt der Zinshäuser – dieses Paket bietet alles, was langfristig zählt.

Jetzt Besichtigungstermin vereinbaren und von einer seltenen Gelegenheit an der Draulände profitieren!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap