

Sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Wohnung in Villach-St. Magdalen



Objektnummer: 1697/1652

Eine Immobilie von Full House Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9524 Villach
Baujahr:	1962
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	86,48 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,40 m²
Heizwärmebedarf:	F 212,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 2,84
Kaufpreis:	170.000,00 €
Betriebskosten:	116,00 €
Heizkosten:	190,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Zollner Ksenia

Full House Immobilien
Schloßbergweg 1



Möchten Sie Ihre Immobilie
verkaufen?

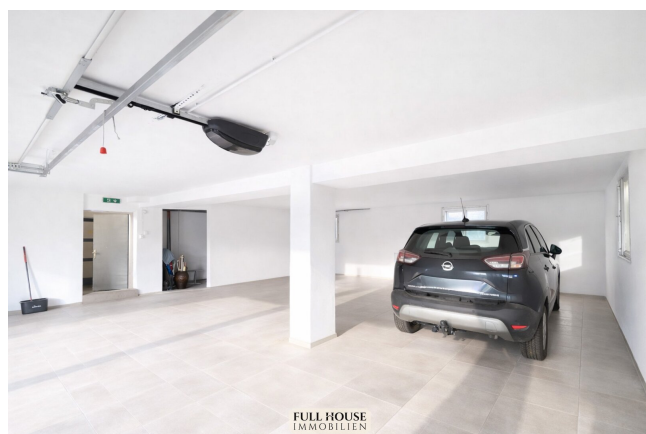
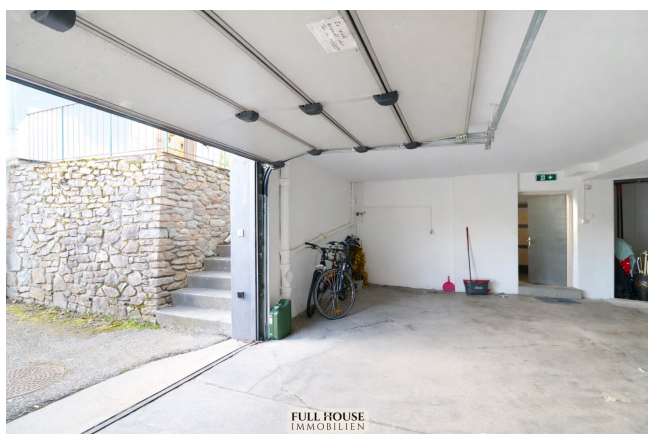
-Bei uns sind Sie richtig.

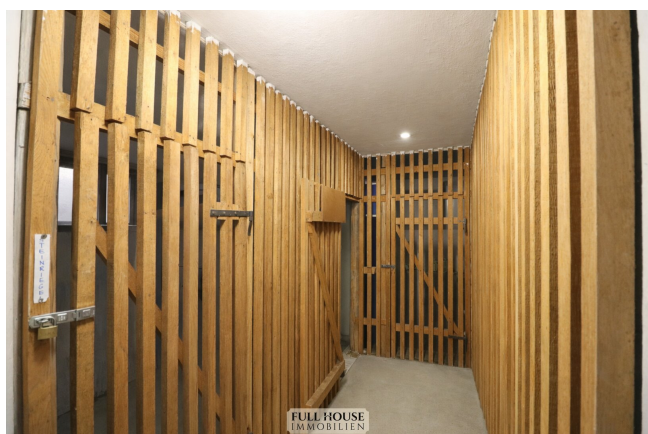
IHR IMMOBILIENMAKLER
IN VILLACH











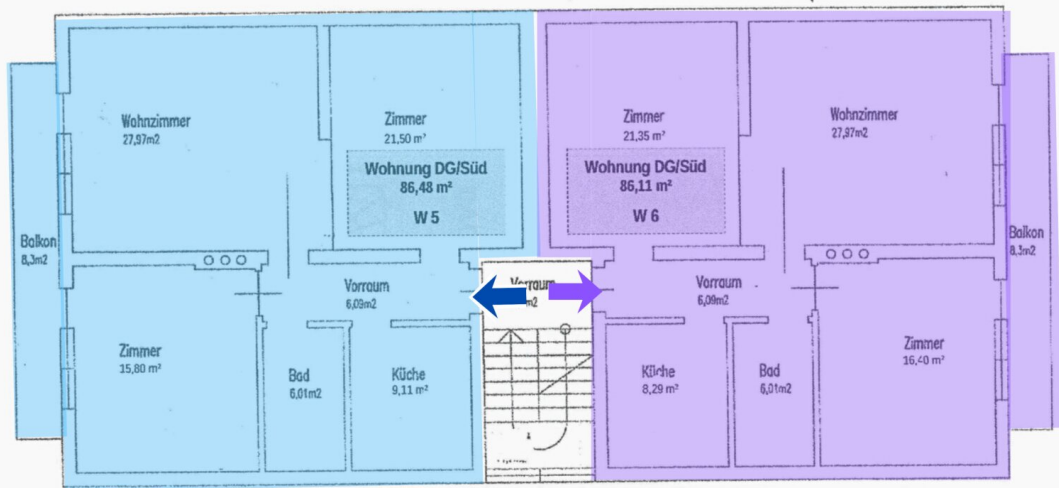
Dachgeschoss

Top 6

CA. 86,11 m²

Top 5

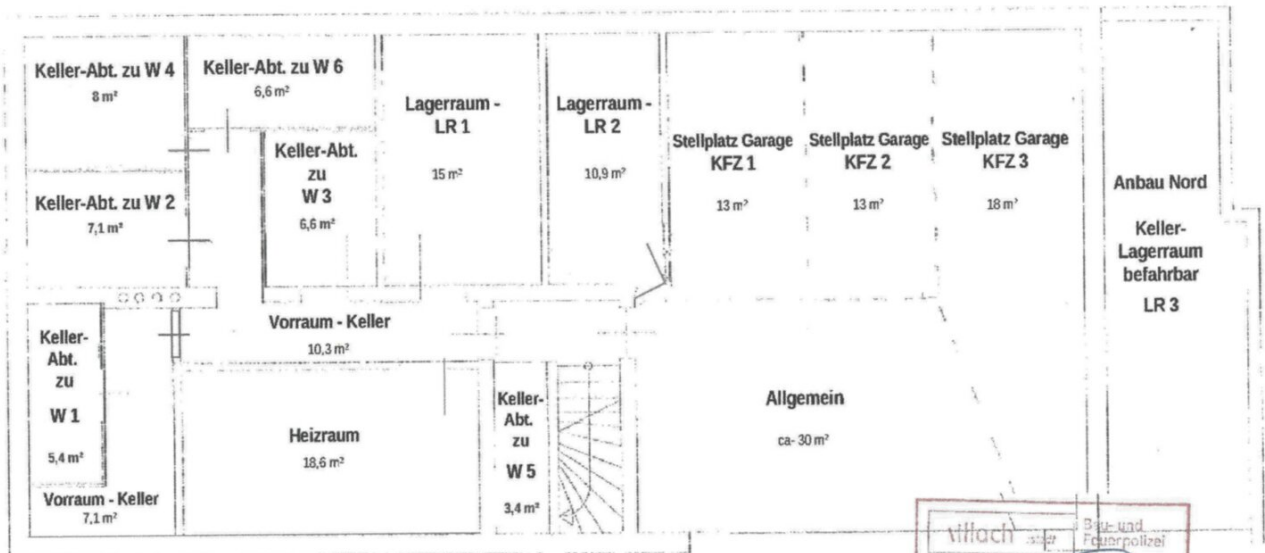
CA. 86,48 m²



FULL HOUSE
IMMOBILIEN



KELLER - UNTERGESCHOSS



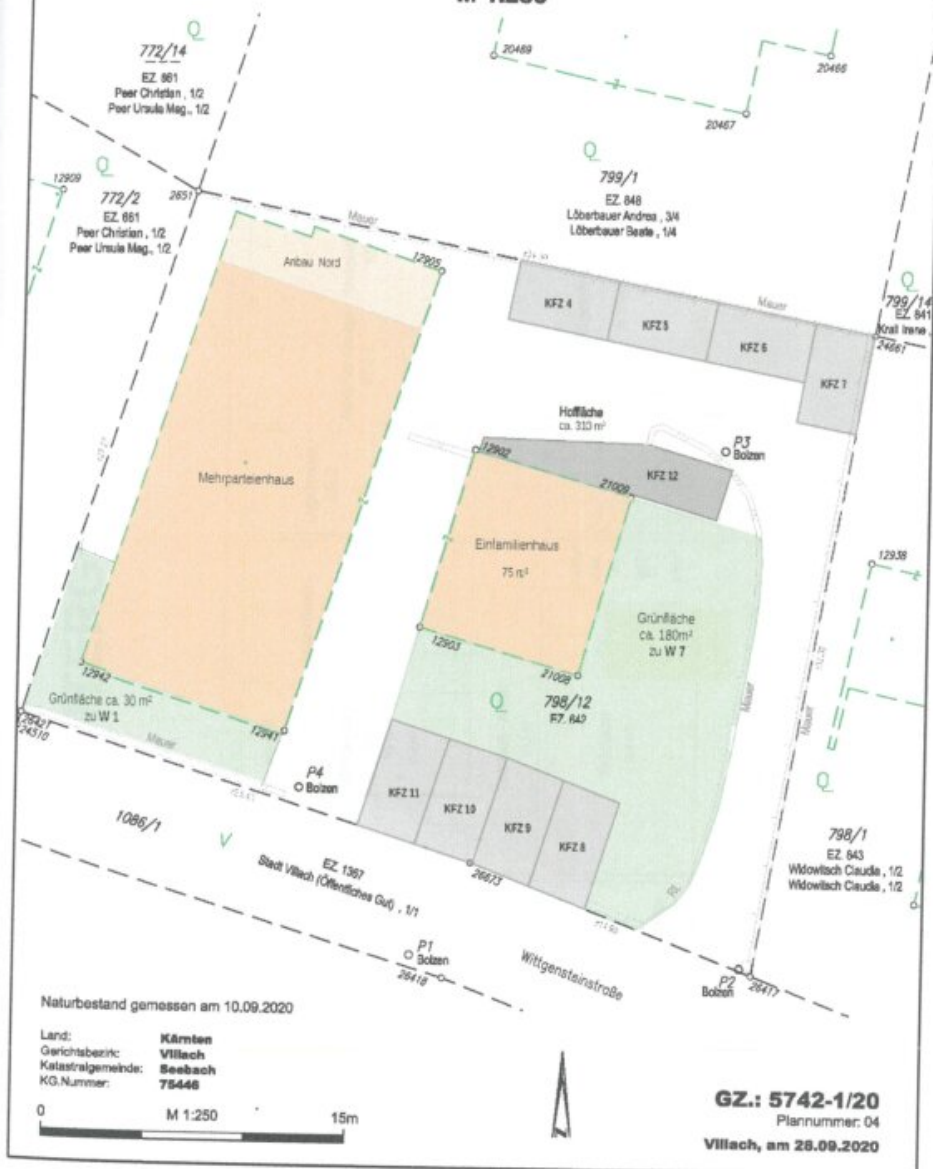
FULL HOUSE
IMMOBILIEN



27

LAGEPLAN

M 1:250



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein im Jahr 1962 errichtetes Mehrparteienhaus mit insgesamt **6 Wohneinheiten** in der Wittgensteinstraße in 9524 Villach-St. Magdalen. Die einzelnen Wohnungen sowie Stellplätze werden **separat veräußert**.

Die Wohnungen verfügen jeweils über eine Wohnfläche zwischen **ca. 85 m² und ca. 88 m²** und sind funktional geschnitten. Jede Einheit ist mit einer eigenen **Freifläche** ausgestattet und verfügt zusätzlich über ein zugeordnetes **Kellerabteil**.

Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Gasheizung.

Optional können **Stellplätze** erworben werden:

- **Garagenplatz: € 16.000**
- **Offener Stellplatz: € 8.000**

Der aktuell vorliegende **Energieausweis** bezieht sich auf den derzeitigen baulichen Zustand des Gebäudes. Die Herstellung eines **Vollwärmeschutzes** an der **Fassade** ist **seitens des Verkäufers** vorgesehen. Die Kosten für den Wärmeschutz werden vom Verkäufer getragen. Der Energiekennwert kann sich nach Umsetzung der Maßnahme entsprechend verändern.

Hinweis zur Kaufabwicklung:

*Die rechtliche Abwicklung sämtlicher Kaufverträge erfolgt **ausschließlich über die Notariatskanzlei "Notar in Villach Mag. Oberwandling"**, 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 Vertragsserrichtung 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**.

Rechtliche Hinweise

Flächenangaben: Alle m²-Angaben sind **Circa-Werte**.

Bildmaterial: Die Bilder können **KI-gestützt bearbeitet** sein oder digitale Visualisierungen enthalten. Sie dienen als Gestaltungsbeispiele und bilden nicht zwingend den aktuellen Ist-Zustand ab.

Haftung: Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit. Dieses Exposé ist freibleibend; Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Diese sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von **ca. 86,48 m²** und überzeugt durch eine klare, gut strukturierte Raumaufteilung sowie einen großzügigen Balkon.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man in einen **ca. 6,03 m² großen Vorraum**, von dem aus sämtliche Räume zentral erschlossen werden.

Zur rechten Seite befindet sich die separate **Küche mit ca. 9,11 m²**, die ausreichend Platz für eine funktionale Gestaltung bietet. Direkt daneben liegt das **Badezimmer mit ca. 6,01 m²**, ausgestattet mit Fenster und WC.

Geradeaus vom Vorraum öffnet sich das großzügige **Wohnzimmer mit ca. 27,97 m²**, das viel Raum für einen kombinierten Wohn- und Essbereich bietet. Von hier aus besteht ein direkter Zugang zum **ca. 8,3 m² großen Balkon**, der als attraktive Freifläche zusätzlichen Wohnkomfort schafft.

Links vom Wohnzimmer befindet sich ein weiteres **Zimmer mit ca. 15,80 m²**, ideal nutzbar als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice.

Auf der gegenüberliegenden Seite des Wohnzimmers liegt ein weiteres, großzügig geschnittenes **Zimmer mit ca. 21,50 m²**, das ebenfalls flexibel als Schlaf- oder Arbeitsraum verwendet werden kann.

Die Wohnung bietet damit eine gut durchdachte Struktur mit zentraler Erschließung aller Räume und viel Potenzial für individuelle Gestaltung im Zuge einer Sanierung.

Ein der Wohnung zugeordnetes **Kellerabteil** mit ca. 3,4 m² bietet zusätzlichen Stauraum.

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.

Immobilien verkaufen mit **System statt Hoffnung**

Noch nicht am Markt – aber schon in guten Händen

? Möchten Sie eine Immobilie verkaufen? - Kontaktieren Sie uns! ?

+43 676 4217090

Ihr Team der **Full House Immobilien**
Immobilienmakler Ihres Vertrauens

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m

Apotheke <2.500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap