

Top-Zinshaus mit Kleinwohnungen Nähe Infineon: Stabile Rendite mit klarem Wertsteigerungspotenzial



Titelbild

Objektnummer: 3754/941

Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lehmgrubenweg 5
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9500 Villach
Baujahr:	1957
Nutzfläche:	415,00 m ²
Stellplätze:	16
Heizwärmebedarf:	D 92,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,50
USt.:	264,30 €

Ihr Ansprechpartner

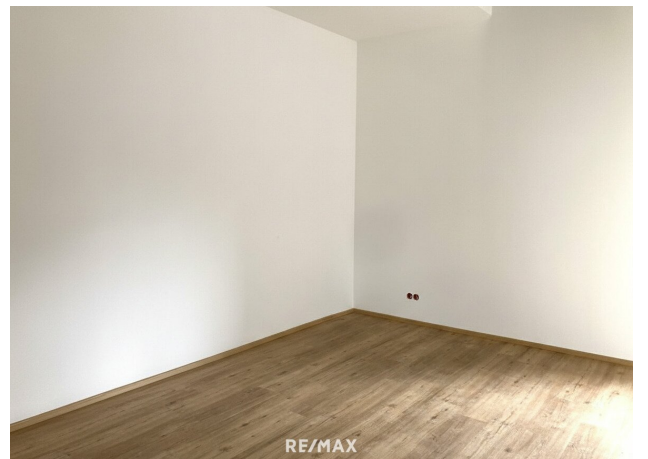


Nicole Pichler

REMAX Friends
8.-Mai-Straße 10
9020 Klagenfurt

T +43 463 50 39 44
H +43 664 116 55 17

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





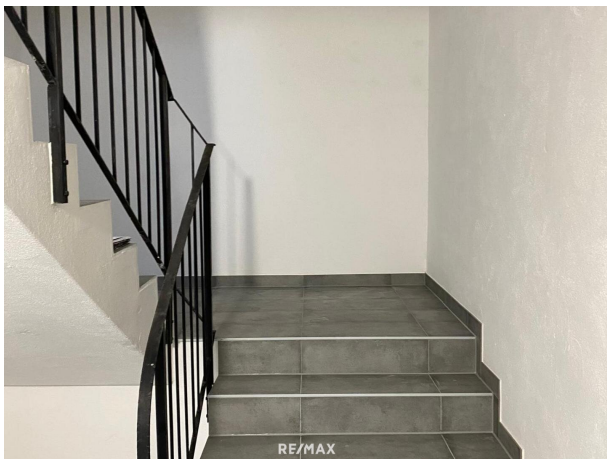
RE/MAX



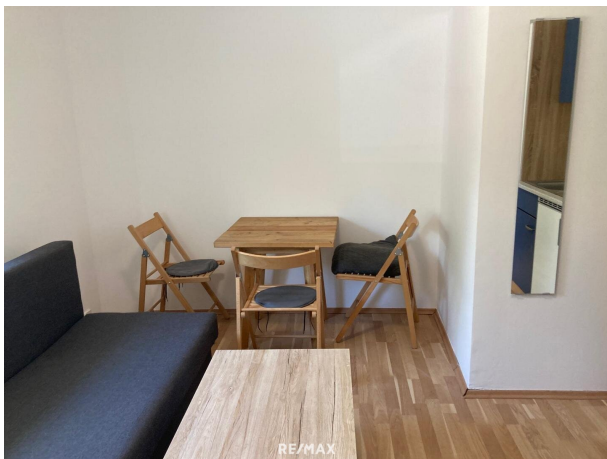
RE/MAX

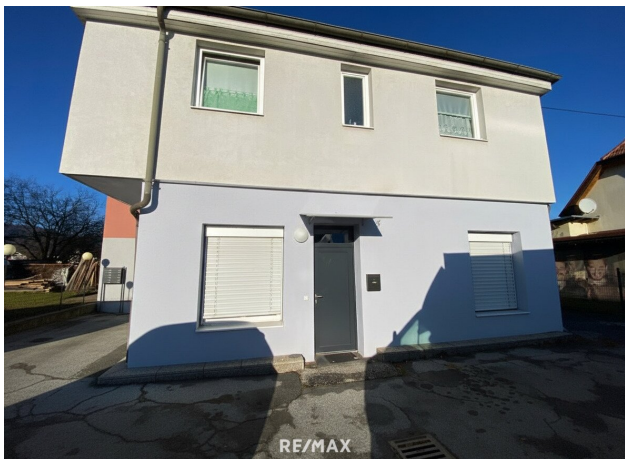


RE/MAX









Objektbeschreibung

Top-Zinshaus mit Kleinwohnungen in unmittelbarer Nähe zur Infineon: Stabile Rendite mit klarem Wertsteigerungspotenzial

Angeboten wird ein solides Ertragsobjekt in absoluter Top-Lage, direkt im wirtschaftlich aufstrebenden Umfeld der Infineon Technologies Austria (nur ca. 300 m Luftlinie entfernt). Bei dieser Ertragsimmobilie mit geringem Instandhaltungsbedarf handelt es sich um eine attraktive Kapitalanlage mit hoher Vermietbarkeit, da die Nachfrage nach Klein- und Mikroapartments derzeit sehr hoch ist.

Wichtige Eckdaten auf einen Blick:

- Grundstücksfläche: ca. 1.007 m²
- Vermietbare Wohnfläche: ca. 415 m²
- Einheiten: 16 Kleinwohnungen (Größen ca. 18 - 50 m²) – ideale Zielgruppe: Werksmitarbeiter, Monteure, Singles, junge Paare, Pendler
- 16 Außen-Abstellplätze
- Bruttomietrendite ca. 5,6 % (Nettojahresmiete/Kaufpreis)
- Baulicher Zustand & Modernisierungen – werthaltig & instandgehalten

Das in massiver Bauweise ca. 1957 errichtete Gebäude wurde kontinuierlich gepflegt und modernisiert:

- 1991 – Aufstockung und Errichtung von 10 Kleinwohnungen
- 2009 – neue Kunststoff-Fenster und Vollwärmeschutzfassade
- 2010 – Umstellung auf zeitgemäße Gas-Zentralheizung
- 2024 – Neuerrichtung von 3 Wohnungen

- 2025 – Komplettsanierung des Stiegenhauses (helles, zeitgemäßes Erscheinungsbild)

Das Objekt präsentiert sich altersgerecht in gutem, gepflegtem Zustand – es sind derzeit keine Großsanierungen in den nächsten Jahren absehbar.

Ihre Vorteile als Investor dieser Immobilie:

- Sehr sichere Mieterstruktur durch Nähe zum größten Arbeitgeber der Region
- Hohe Vermietbarkeit auch in konjunkturell herausfordernden Zeiten
- Deutliches Wertsteigerungspotenzial durch die positive Bevölkerungs- und Beschäftigungsentwicklung im Villacher Speckgürtel, rund um die Infineon
- Bereits indexierte Mieten mit weiterer Anpassung ab Herbst 2026 gesichert

Lage:

Einer der stärksten Standortvorteile in ganz Kärnten: Die Liegenschaft befindet sich nur wenige Gehminuten von der Infineon-Fabrik (weltweiter Kompetenzstandort für Power-Semiconductors mit tausenden hochqualifizierten Arbeitsplätzen) entfernt. Die extrem hohe Nachfrage nach Wohnraum in dieser Lage hält an und wird durch den kontinuierlichen Ausbau des Infineon-Campus weiter erhöht. Nahversorger, Tankstellen und Dienstleister sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Wohngegend ist sehr ruhig und gepflegt.

Dieses solide Zinshaus eignet sich optimal für langfristig ausgerichtete Kapitalanleger, Investoren, Family Offices oder als strategische Beimischung in ein ausgewogenes Immobilienportfolio.

Bei Interesse fordern Sie gerne weitere Unterlagen wie Grundrisse, Mietaufstellung und Energieausweis an oder vereinbaren Sie direkt einen Besichtigungstermin vor Ort.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung dieses Zinshauses? Wir kooperieren mit ausgewählten, unabhängigen Finanzierungsanbietern und können Ihnen gerne den Kontakt vermitteln, sodass Sie schnell, einfach und unverbindlich Finanzierungsvorschläge erhalten.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten vornehmen, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Alle Angaben laut Abgeber - Irrtümer vorbehalten.

Nebenkosten Kaufvertrag:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr

Kaufvertragsserrichtung und Treuhandschaft lt. Tarifordnung des Vertragserrichters

Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.

Der Makler ist als Doppelmakler tätig. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <375m

Apotheke <825m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.675m

Kinder & Schulen

Schule <675m

Kindergarten <900m

Universität <3.300m

Höhere Schule <3.425m

Nahversorgung

Supermarkt <225m

Bäckerei <275m

Einkaufszentrum <925m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <175m

Polizei <825m

Verkehr

Bus <175m

Bahnhof <1.625m

Autobahnanschluss <1.350m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap