

**Wohnung mit knapp 400 m<sup>2</sup> Eigengarten – stark  
sanierungsbedürftig – inkl. zusätzlicher Räumlichkeit zum  
Zusammenlegen**



**Objektnummer: 1697/1666**

**Eine Immobilie von Full House Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9500 Villach
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	128,71 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	390,75 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 52,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,95
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,00 €
<b>Heizkosten:</b>	70,00 €
<b>USt.:</b>	29,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Zollner Ksenia**

Full House Immobilien



Möchten Sie Ihre Immobilie  
**verkaufen?**

-Bei uns sind Sie richtig.

IHR IMMOBILIENMAKLER  
IN VILLACH



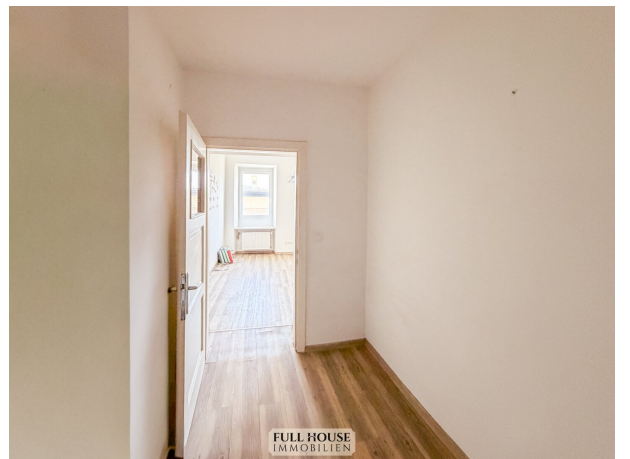


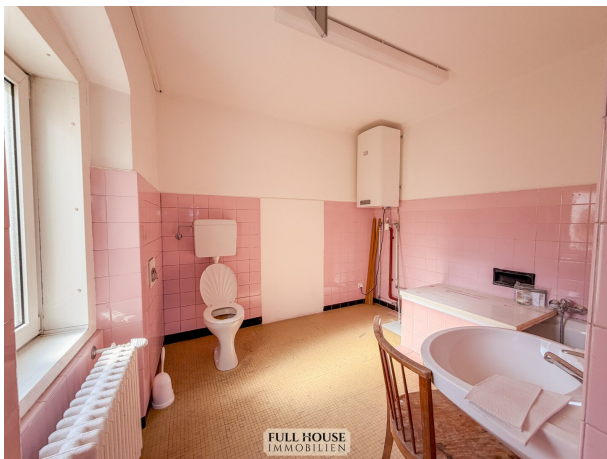


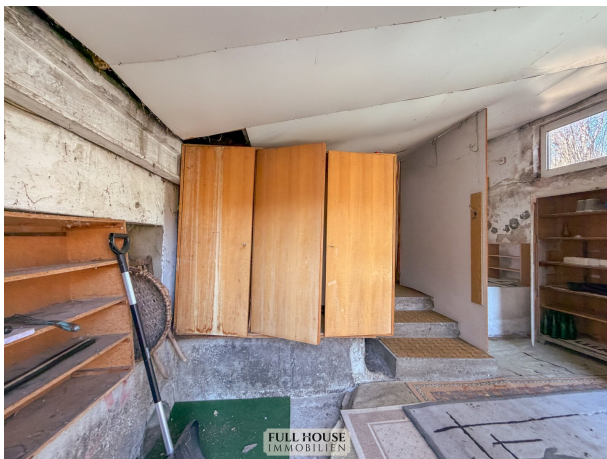




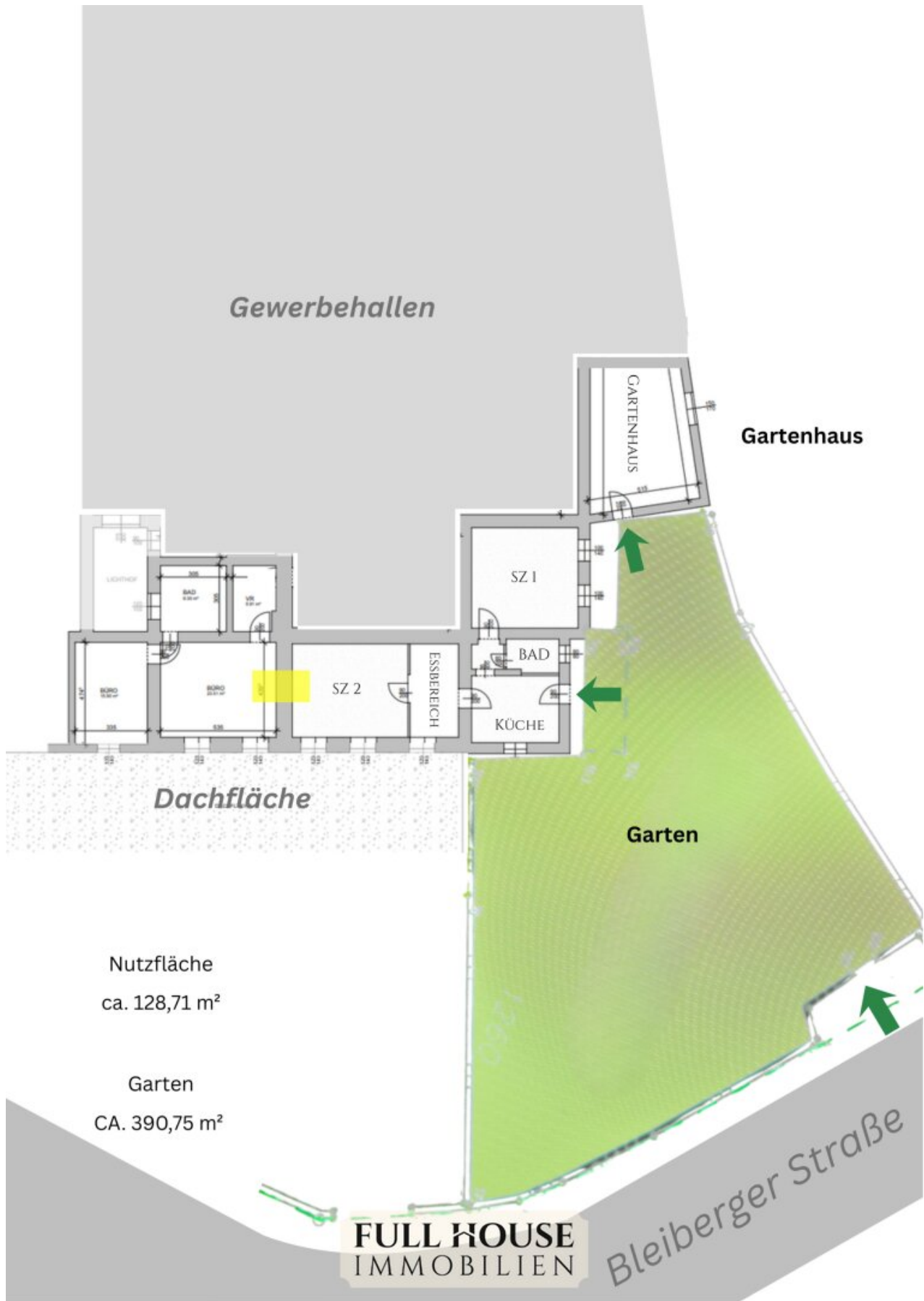












Nutzfläche  
ca. 128,71 m<sup>2</sup>

Garten  
CA. 390,75 m<sup>2</sup>

**FULL HOUSE**  
IMMOBILIEN



## Objektbeschreibung

Diese Erdgeschosswohnung verfügt über eine **Fläche von ca. 128,71 m<sup>2</sup>** sowie über eine absolute Besonderheit: einen **außergewöhnlich großzügigen Eigengarten mit ca. 390,75 m<sup>2</sup>**, der viel Platz für individuelle Nutzungsmöglichkeiten bietet. Auf dem Grundstück befindet sich außerdem ein **Gartenhaus**, das zusätzlichen Stauraum bietet.

Der Zugang zur Wohnung erfolgt **separat über den Garten**, wodurch ein eigenständiges Wohngefühl entsteht, das eher an ein kleines Haus als an eine klassische Wohnung erinnert. Der Garten ist von Steinmauern eingefasst und bildet einen geschützten Außenbereich.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man **direkt in die Küche**, die den Eingangsbereich bildet. Von hier aus öffnet sich **geradeaus der Essbereich**, der als verbindender Mittelpunkt der Wohnung fungiert. An diesen Essbereich schließt **eines der Schlafzimmer (SZ 1)** direkt an.

Rechts von der Küche befindet sich ein **kleiner Flur**, von dem aus sowohl **das Badezimmer** als auch **das zweite Schlafzimmer (SZ 2)** erreichbar sind.

Ein wichtiger Punkt betrifft den **Ausblick der Wohnung**:

Mit **Ausnahme** der Küche und eines Schlafzimmers (SZ 1) besteht **kein freier Ausblick**, da man größtenteils **auf die Dachfläche der angrenzenden Hallengebäude blickt**.

**ZUR ZWEITEN RÄUMLICHKEIT:** Die angrenzende zusätzliche Räumlichkeit ist **bereits Teil des Kaufgegenstandes und im Kaufpreis inkludiert, derzeit jedoch baulich durch eine Wand von der Wohnung getrennt**.

Ein Zugang zu dieser zusätzlichen Räumlichkeit ist **derzeit ausschließlich durch die Herstellung eines Durchbruchs im Bereich Schlafzimmer 2 (SZ 2)** möglich. An der im Plan markierten Stelle (Gelb) kann eine Verbindung zwischen den beiden Bereichen hergestellt werden.

Nach Herstellung des Durchbruchs würde sich der Wohnbereich erweitern. In diesem Fall würden zwei zusätzliche Zimmer entstehen, die als Durchgangszimmer genutzt werden, außerdem ein weiteres Badezimmer sowie ein kleiner zusätzlicher Raum, der sich gut als Garderobe oder Abstellraum eignen würde.

Dabei ist zu beachten, dass es sich bei der trennenden Wand **um eine tragende Wand handelt**. Ein Durchbruch muss daher **statisch geprüft und von Fachunternehmen geplant und ausgeführt werden**. Sämtliche Genehmigungen sowie die Kosten für Planung und Umsetzung sind **vom Käufer zu tragen**.

Der **Zustand der Wohnung ist insgesamt stark sanierungsbedürftig. In nahezu allen Räumen besteht umfassender Renovierungsbedarf**. Bodenbeläge, Oberflächen, Badezimmer, Sanitäranlagen, Dichtungen, Stromleitungen sowie Teile der Fassade entsprechen nicht mehr einem zeitgemäßen Standard und müssten im Zuge einer Sanierung erneuert werden.

Die Wohnung wird **im aktuellen Zustand („wie sie liegt und steht“)** verkauft.

Die Liegenschaft selbst befindet sich **innerhalb eines Gewerbeareals mit Lagerhallen und Büroflächen**. Diese Wohnung stellt **die einzige Wohneinheit innerhalb der Anlage** dar.

Beheizt wird die Liegenschaft mittels **Öl-Zentralheizung**.

Optional stehen **zwei Pkw-Stellplätze** zur Verfügung und können separat erworben oder angemietet werden:

- **Kaufpreis pro Stellplatz:** 8.000,00 €
- **Mietpreis:** 30,00 € pro Monat und Stellplatz

***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 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**.

#### **Rechtliche Hinweise**

**Flächenangaben:** Alle m<sup>2</sup>-Angaben sind **Circa-Werte**. Da das Gebäude aktuell von Fachleuten **neu vermessen** wird, ergeben sich die finalen Maße erst aus dem rechtsgültigen Nutzwertgutachten im Zuge der Parifizierung.

**Hinweis zu den Betriebskosten:** Die angeführten Betriebskosten stellen Richtwerte dar und basieren auf bisherigen Verbrauchsdaten sowie einer Hochrechnung unter Annahme einer üblichen Nutzung. Die tatsächlichen Kosten können variieren.

**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.

**Hinweis zur Parifizierung:** Das gesamte Areal befindet sich derzeit im Prozess der Parifizierung. Die endgültigen Nutzwerte sowie die daraus resultierenden Miteigentumsanteile ergeben sich erst aus dem rechtskräftigen Nutzwertgutachten.

**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 <2.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <6.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

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

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap