

## **3,5-Zimmer-Wohnung – frisch saniert und vielseitig nutzbar**



**Objektnummer: 1697/1531**

**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>	1929
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	82,84 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 90,06 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,00
<b>Kaufpreis:</b>	246.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,00 €
<b>USt.:</b>	15,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Zollner Ksenia**

Full House Immobilien  
Schloßbergweg 1  
9523 Villach

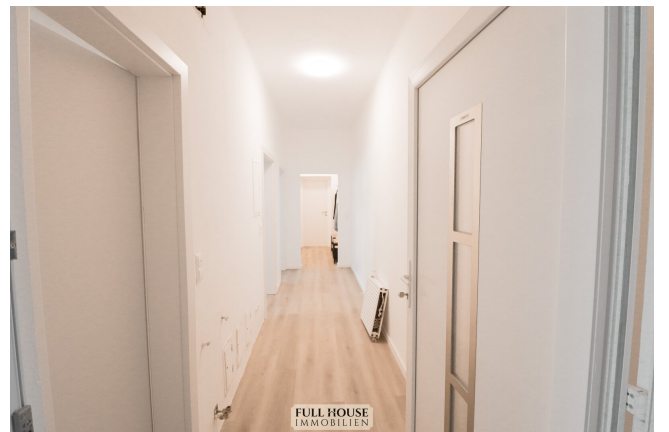


Möchten Sie Ihre Immobilie  
**verkaufen?**  
-Bei uns sind Sie richtig.

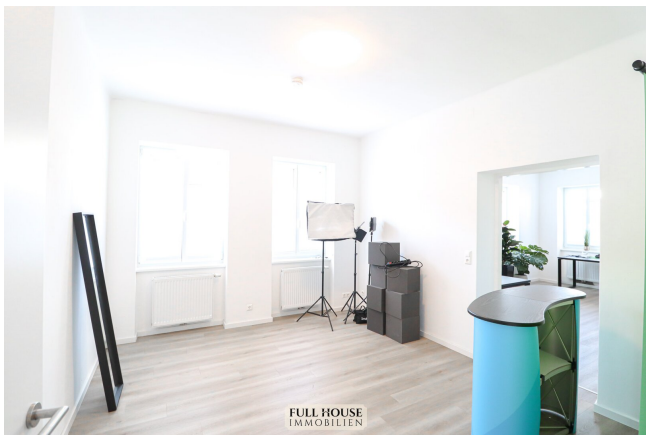
IHR IMMOBILIENMAKLER  
IN VILLACH

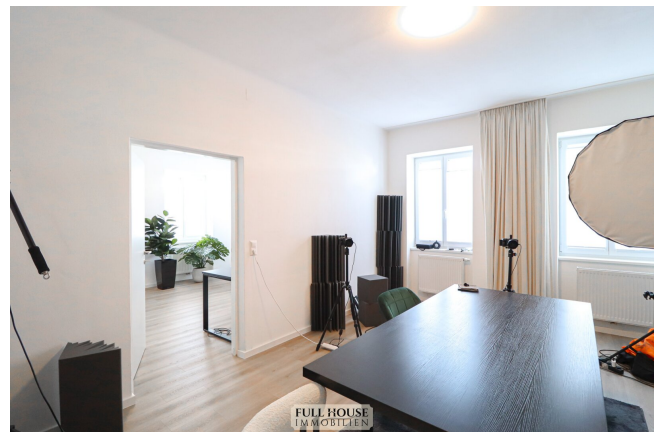


FULL HOUSE  
IMMOBILIEN  
+43 676 4217090

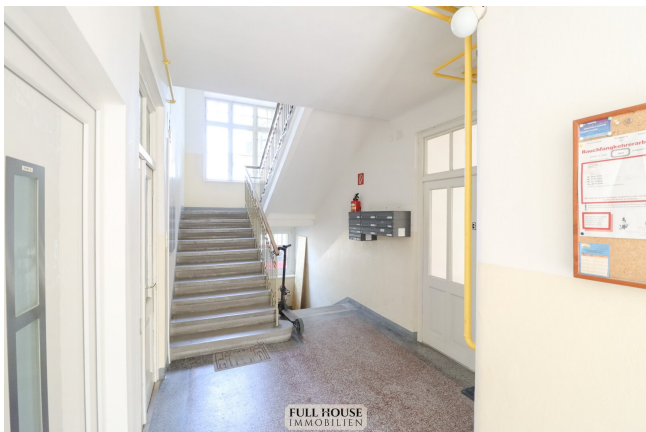


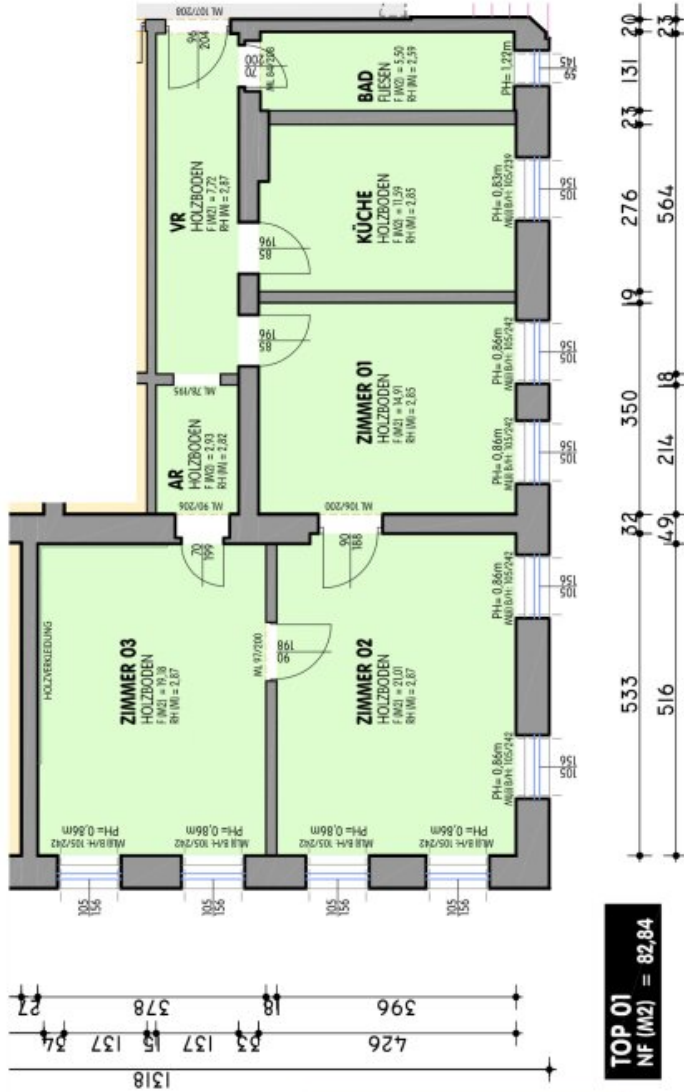












**TOP 01**  
NF (M2) = 82,84

**KELLERABTEIL NOCH NICHT ZUGEWIESEN**

## GRUNDRISS ERDGESCHOSS M 1:100

**TOP 01**

DIESE ZEICHNUNG IST UNSER BEIHEITIGES EIGENTUM UND DARF OHNE UNSERE GENEHMIGUNG WEDER VERVIelfÄLTIGT, NOCH AN DRITTE PERSONEN ODER KONKURRENZFIRMEN AUSGEFOLGT WERDEN

BAUVORHABEN <b>WA REINERHÖFWEG 1+3</b> <b>BESTANDSPLANE</b>	ZEICHNUNGSNUMMER <b>DEC 0509/T-01</b>	PLANINHALT <b>EINGANG : REINERHOFWEG 1</b> <b>TOP 01</b>	PLANVERFASSER Dipl.-Ing. Rüdiger Weitzing M.Sc. Zt. für Bauprojekturentwurf - Projektmanagement A. Mauerweg 2, 6500 Mainz T. +49 (0)6131 28 511 E. <a href="mailto:info@reinerhofweg.de">info@reinerhofweg.de</a>	DATUM: <b>01.07.2025</b>	NEU ABBRUCH BESTAND
	MASSSTAB <b>1:100</b>		GEZ. MA A4	ZT: MA A4	

FÜR DIE PROJEKTABWICKLUNG WERDEN PERSONENBEZOGENE DATEN NACH DEN DATENSCHUTZRECHTLICHEN BESTIMMUNGEN (DSGVO) VERWENDET. FÜR WEITERE INFORMATIONEN SIND DER PLANVERFASSER / DIE PROJEKTBETEILIGTEN ZU KONTAKTIEREN



# Objektbeschreibung

## Das Objekt

Das im Jahr 1929 errichtete Mehrparteienhaus mit insgesamt zehn Wohnungen – davon eine im Nebengebäude – sowie einem Rohdachboden am Reinerhofweg wurde im Jahr 1982 umfassend saniert und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Hinter der traditionellen Altbaufassade verbirgt sich ein funktional durchdachtes Wohnhaus mit modernisiertem Innenleben.

Die zum Verkauf stehenden Einheiten überzeugen durch eine kompakte, klar strukturierte Raumaufteilung und bieten Platz für verschiedenste Wohnkonzepte – sei es zur Eigennutzung, als Stadtwohnung oder als attraktive Kapitalanlage zur Vermietung. **Kurzzeitvermietung ist erlaubt.** Das Haus unterliegt der Vollenwendung des Mietrechtsgesetzes (MRG) und fällt somit unter den Richtwertmietzins.

## Lage & Potenzial

Die Umgebung ist geprägt von gewachsener Nachbarschaft, einer ruhigen Seitenstraße und kurzen Wegen in alle Richtungen – ideal für alle, die zentrumsnah leben und dennoch Ruhe genießen möchten. Besonders für Anleger interessant: die stabile Nachfrage nach Wohnraum in Villach, der gute Erhaltungszustand des Hauses sowie die flexible Nutzung der einzelnen Einheiten.

Direkt vor dem Gebäude stehen **Parkmöglichkeiten** zur Verfügung, sodass das Abstellen des Fahrzeugs komfortabel und unkompliziert möglich ist.

**Derzeit wird die gesamte Liegenschaft parifiziert** – das bedeutet, jede Wohneinheit wird in rechtlich selbstständiges Wohnungseigentum überführt. Käufer:innen erwerben somit eine bereits parifizierte Einheit mit klar definierten Anteilen am Haus. Die Parifizierung wird bis Ende 2026 abgeschlossen.

## Hinweis zu Rücklagen:

Die Liegenschaft befindet sich aktuell im Parifizierungsprozess. Rücklagen im Sinne des

Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) bestehen nicht, da diese erst nach Begründung von Wohnungseigentum gebildet werden können. Sämtliche bislang angefallenen Kosten für notwendige Reparaturen, Instandhaltungen und Verbesserungen wurden bis dato vom Alleineigentümer (Verkäufer) getragen. Nach Parifizierung werden entsprechende Rücklagen gemäß den gesetzlichen Bestimmungen gebildet.

### **Hinweis zur Kaufabwicklung:**

Die rechtliche Abwicklung sämtlicher Kaufverträge erfolgt **ausschließlich über die Notariatskanzlei Dr. Wolfgang Milz & Partner**, 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**.

Diese rund um **ca. 82,84 m<sup>2</sup>** große Wohnung im **Erdgeschoss** vereint klassischen Altbaucharme mit modernem Wohnkomfort. In den letzten fünf Jahren wurde die Einheit **saniert** – insbesondere Küche und Badezimmer wurden vollständig erneuert und präsentieren sich heute in einem zeitgemäßen, ansprechenden Stil. Die Wohnung eignet sich sowohl für Eigennutzer mit Sinn für Stil als auch als renditestarke Anlageimmobilie.

Beim Betreten gelangt man zunächst in einen geräumigen **Vorraum**, der zentral alle Räume miteinander verbindet. Links befindet sich das neue **Badezimmer** mit Fenster, Badewanne, **WC** sowie hellen, großformatigen Fliesen. Gegenüber liegt ein praktischer **Abstellraum**, der zusätzlichen Stauraum bietet. Geradeaus öffnet sich der großzügige **Wohn- und Arbeitsbereich**, der aktuell als Videostudio genutzt wird. Die klar strukturierte Raumaufteilung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als klassisches Wohnzimmer oder als Kombination aus Wohnen und Homeoffice. Die neue, moderne **Wohnküche** ist separat begehbar, verfügt über ausreichend Stauraum, hochwertige Geräte und Platz für einen kleinen

Essbereich.

**Zwei weitere, helle Zimmer** – derzeit ebenfalls als Arbeitsbereiche genutzt – bieten sich als Schlaf-, Kinder- oder Gästezimmer an. Die gesamte Wohnung überzeugt durch großzügige Fensterflächen, die für viel Tageslicht sorgen und ein offenes, freundliches Wohngefühl schaffen. Der Boden ist in Laminat und Fliesen gehalten, die Heizung erfolgt über eine zentrale Gastherme.

**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 <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap