

## **Frisch renovierte 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss – Erstbezug nach Renovierung**



**Objektnummer: 1697/1532**

**Eine Immobilie von Full House Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                             |
|-------------------------------|-----------------------------|
| Art:                          | Wohnung                     |
| Land:                         | Österreich                  |
| PLZ/Ort:                      | 9500 Villach                |
| Baujahr:                      | 1929                        |
| Zustand:                      | Gepflegt                    |
| Alter:                        | Altbau                      |
| Wohnfläche:                   | 76,22 m²                    |
| Zimmer:                       | 3                           |
| Bäder:                        | 1                           |
| WC:                           | 1                           |
| Stellplätze:                  | 1                           |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 90,06 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>E</b> 2,00               |
| Kaufpreis:                    | 229.000,00 €                |
| Betriebskosten:               | 145,00 €                    |
| USt.:                         | 14,50 €                     |
| Provisionsangabe:             |                             |

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



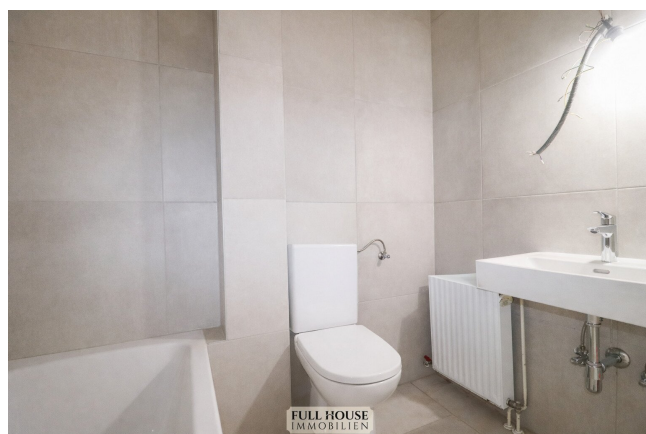
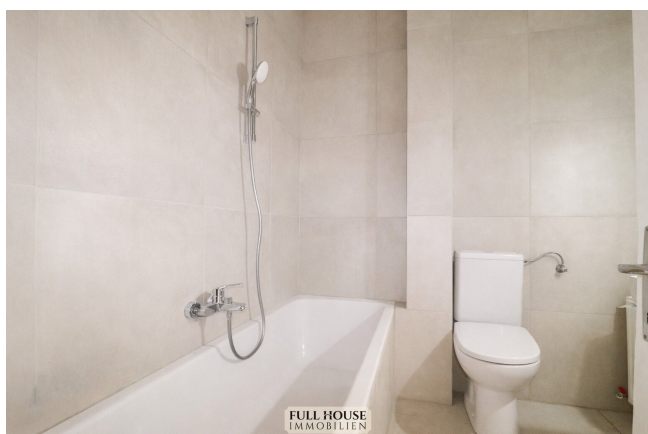
**FULL HOUSE**  
IMMOBILIEN  
+43 676 4217090

A promotional graphic for Full House Immobilien. It features five real estate agents (three men and two women) standing in front of a building with ornate architectural details. The text is in German, asking if you want to sell your property and stating that they are the right choice. It includes the company name 'FULL HOUSE IMMOBILIEN' and a phone number.













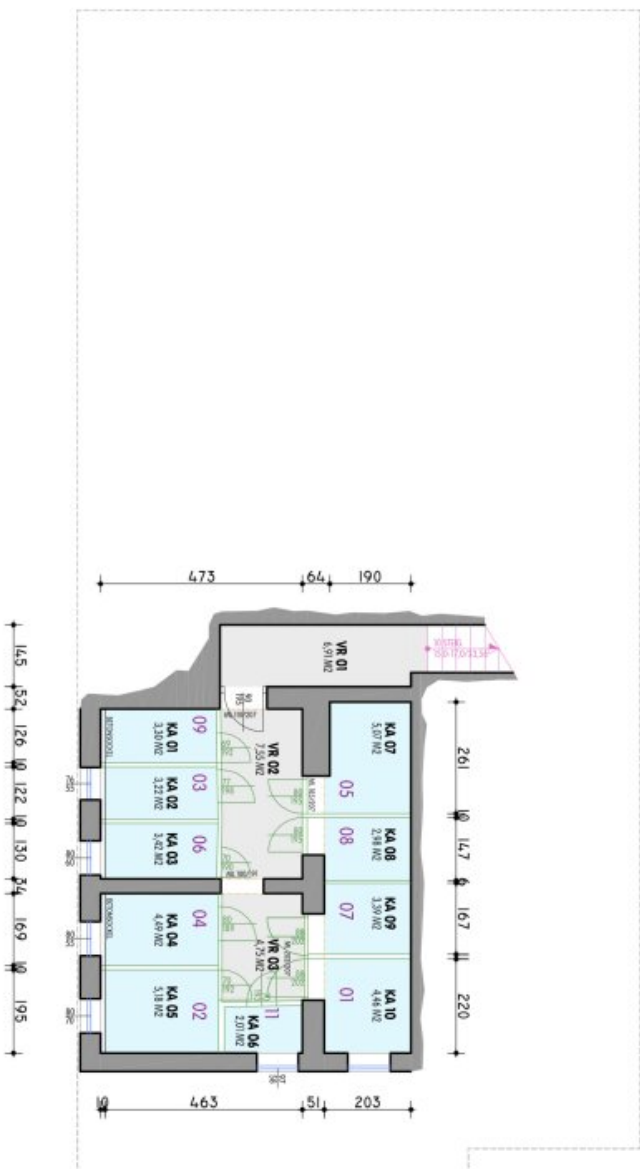






TOP 03  
Nf (m2) = 76,22





FULL HOUSE  
IMMOBILIEN

## GRUNDRISS KELLERGESSCHOSS M 1:100 REINERHOFWEG

BAUVERFAHREN  
WA REINERHOFWEG 1+3  
BESTANDSPLANE

ZEICHNUNGSNUMMER  
DEC 0509/B-018  
MASSSTAB  
1:100

PLANINHALT  
EINGANG : REINERHOFWEG 1  
KELLERGESSCHOSS

PLANVERFASSTER  
Dipl.-Ing. Rüdiger Altmann  
Bauingenieurwesen - Projektmanagement  
H. Altmann & Co. KG  
F. Altmann & Co. KG

ZT: MA

DATUM:  
26.03.2026  
GEZ. MA A3

NEU  
ABBRUCH  
BESTAND

FÜR DIE PROJEKTABWICKLUNG WERDEN PERSONENBEZOGENE DATEN NACH DEN DATENSCHUTZRECHTLICHEN BESTIMMUNGEN (DSGVO) VERWENDET. FÜR WEITERE INFORMATIONEN SIND DIE PLANVERFASSTER / 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 Vollenanwendung 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 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**.*

Diese **frisch renovierte Wohnung im Erdgeschoss** präsentiert sich in einem sehr gepflegten und modernen Zustand und bietet **Erstbezug nach Renovierung**. Helle Räume, eine durchdachte Raumaufteilung sowie die angenehme Wohnatmosphäre schaffen ein besonders komfortables Wohngefühl.

Wenn man die Wohnung betritt, gelangt man zunächst in einen **Vorraum mit rund 9,91 m²**, von dem aus alle Bereiche der Wohnung zentral erreichbar sind.

Direkt angrenzend befindet sich das **Badezimmer mit rund 4,76 m²**, das mit Fliesen ausgestattet ist und funktional gestaltet wurde.

Vom Vorraum aus gelangt man weiter in die **großzügige Wohnküche mit rund 15,98 m²**, die ausreichend Platz für eine Küchenzeile sowie einen **gemütlichen Essbereich** bietet und somit das zentrale Herzstück der Wohnung bildet.

Zusätzlich verfügt die Wohnung über **zwei praktische Abstellräume mit rund 4,20 m² und 2,67 m²**, die ideal als Stauraum, Speisekammer oder für Haushaltsgeräte genutzt werden können.

Der Wohnbereich umfasst zwei gut geschnittene Zimmer. Das **erste Zimmer mit rund 20,47 m²** eignet sich hervorragend als Wohnzimmer oder großzügiges Schlafzimmer und überzeugt durch seine angenehme Größe und gute Möblierbarkeit.

Das **zweite Zimmer mit rund 19,23 m²** bietet ebenfalls viel Platz und kann flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice genutzt werden.

Die Wohnung verfügt über eine **gesamte Nutzfläche von rund 76,22 m²** und befindet sich im **Erdgeschoss**, wodurch ein besonders komfortabler und barrierearmer Zugang gegeben ist.

Durch die **frische Renovierung** bietet diese Wohnung eine attraktive Gelegenheit für Eigennutzer, die eine sofort bezugsfertige Immobilie mit großzügigem Grundriss suchen.

**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