

Großes Anlegerobjekt mit starkem Entwicklungspotenzial in Villach



Objektnummer: 5940/6514
Eine Immobilie von PD Immo

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9500 Villach
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	376,00 m²
Nutzfläche:	497,00 m²
Zimmer:	13
Bäder:	6
WC:	6
Balkone:	6
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	667.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Timo Würcher

PD Immobilien
Neue Bienengasse 5
8020 Graz

T +43664 5476300
H +43664 5476300



Objektbeschreibung

Lagebeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich in **Maria Gail**. Die Lage verbindet ein angenehmes Wohnumfeld mit einer sehr guten Erreichbarkeit. Besonders attraktiv für künftige Bewohner und damit auch für Investoren ist die vorhandene Infrastruktur: Eine Bushaltestelle befindet sich in nur ca. **175 m**, der Autobahnanschluss in ca. **700 m** und der Bahnhof in ca. **2,15 km** Entfernung. Auch Schule, Kindergarten, Supermarkt, Apotheke und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar.

Objektbeschreibung

Das Haus wurde in **Massivbauweise** errichtet und bietet mit insgesamt **13 Zimmern, 6 Bädern, 6 WCs, 6 Balkonen, 1 Terrasse, 2 Garagen** sowie zusätzlichen Stellplätzen eine solide Grundlage für ein umfassendes Entwicklungskonzept. Die Beheizung erfolgt derzeit über eine **Zentralheizung mit Öl**. Der Zustand des Gebäudes ist sanierungsbedürftig, jedoch liegt genau darin die große Chance dieser Immobilie: Aus dem Bestand kann durch Sanierung und Neustrukturierung ein attraktives Mehrparteienhaus mit nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial geschaffen werden.

Nach derzeitigem Eindruck erscheint eine mögliche Aufteilung in mehrere Wohneinheiten besonders spannend. Denkbar wäre etwa eine Wohnung im Erdgeschoss, drei Wohnungen im ersten Obergeschoss, jeweils eine weitere Einheit in den Zwischenebenen sowie eine attraktive Penthousewohnung im Dachgeschoss. Diese Möglichkeiten sind selbstverständlich **vorbehaltlich technischer, rechtlicher und behördlicher Prüfung** zu sehen.

Investmentpotenzial

Diese Liegenschaft richtet sich klar an Anleger, Bauträger und Investoren, die ein Objekt mit Größe, Substanz und Entwicklungschance suchen. Die Kombination aus guter Lage, großzügiger Fläche, Wohngebietswidmung und sanierungsbedürftigem Bestand schafft eine interessante Ausgangsbasis für ein nachhaltiges Immobilienprojekt. Ob zur langfristigen Vermietung, zur Entwicklung mehrerer Einheiten oder zur späteren Einzelverwertung – dieses Haus bietet vielfältige Perspektiven für eine zukunftsorientierte Investition.

Fazit

Ein großes Haus mit viel Volumen, klar erkennbarem Sanierungsbedarf und **außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial** in guter Lage von Villach. Eine spannende Gelegenheit für Investoren, die aus einer Bestandsimmobilie ein starkes Wohn- und Anlageprojekt machen möchten.

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 <2.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap