

**Investment-Chance: Zentrale Wohnung mit Genehmigung zur Kurzzeitvermietung (sanierungsbedürftig)**



**Objektnummer: 1697/1690**

**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>	1920
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	54,97 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	54,97 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 205,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,24
<b>Kaufpreis:</b>	95.700,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	124,06 €
<b>USt.:</b>	12,41 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Zollner Ksenia**

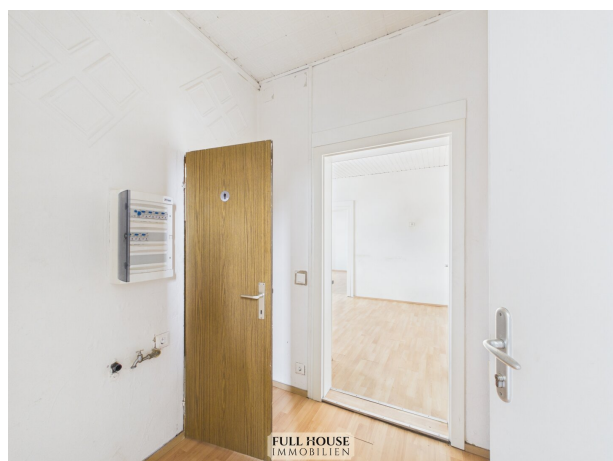
Full House Immobilien  
Schloßbergweg 1

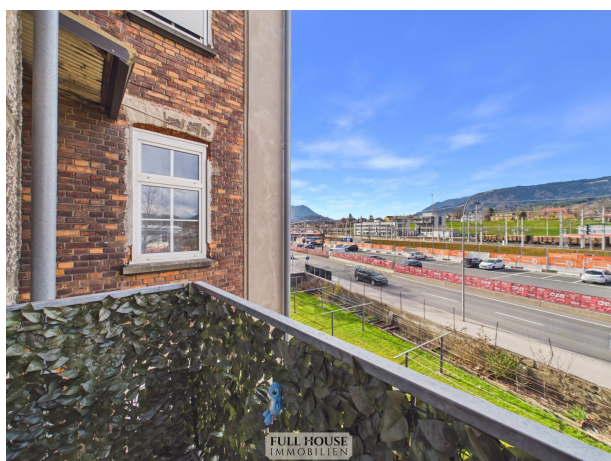


Möchten Sie Ihre Immobilie  
**verkaufen?**

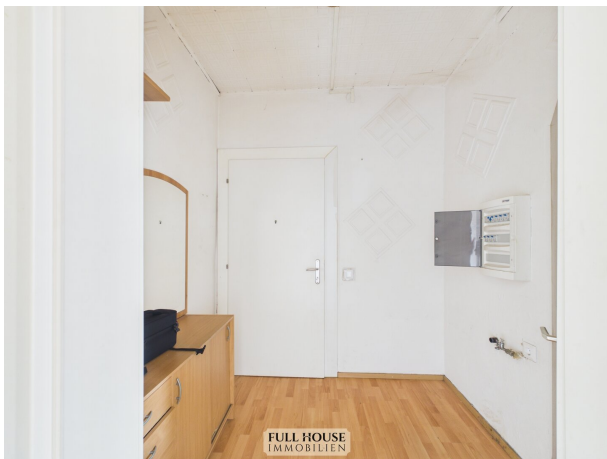
-Bei uns sind Sie richtig.

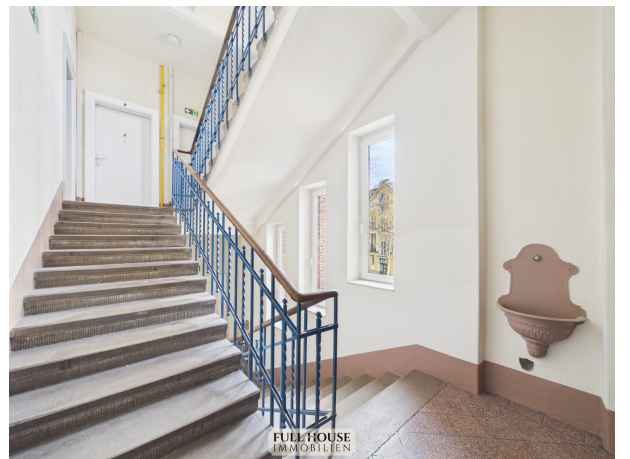
IHR IMMOBILIENMÄKLER  
IN VILLACH





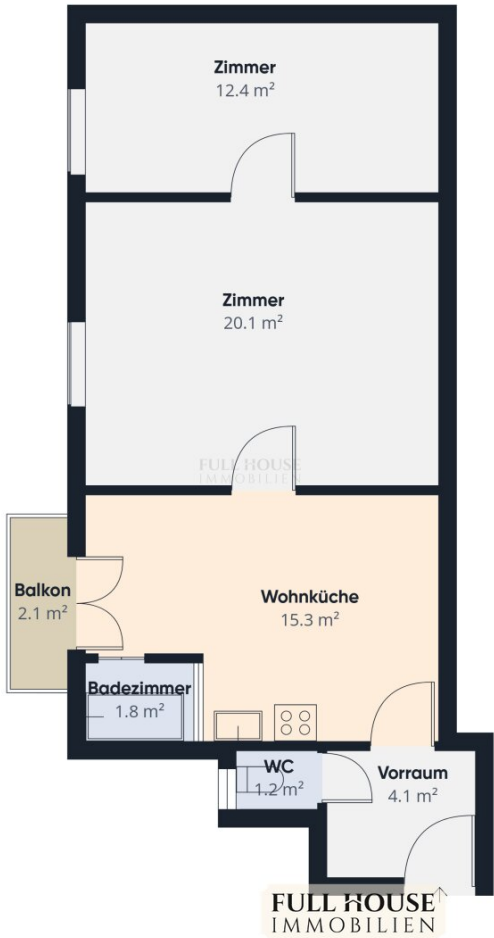












Ungefähre Gesamtfläche<sup>®</sup>  
55 m<sup>2</sup>  
Balkone und Terrassen  
2.1 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

# GRUNDRISS KELLERGESSCHOSS M 1:100

## KLAGENFURTERSTRASSE 41



FULL HOUSE  
IMMOBILIEN

BAUVERFAHREN  
**WA KLAGENFURTERSTRASSE 41**  
**BESTANDSPLANE**

ZEICHNUNGSNUMMER  
**DEC 0517/B-01A**  
MASSSTAB  
**1:100**

PLANNINHALT  
**EINGANG : KLAGENFURTERSTRASSE 41**  
**KELLERGESSCHOSS**

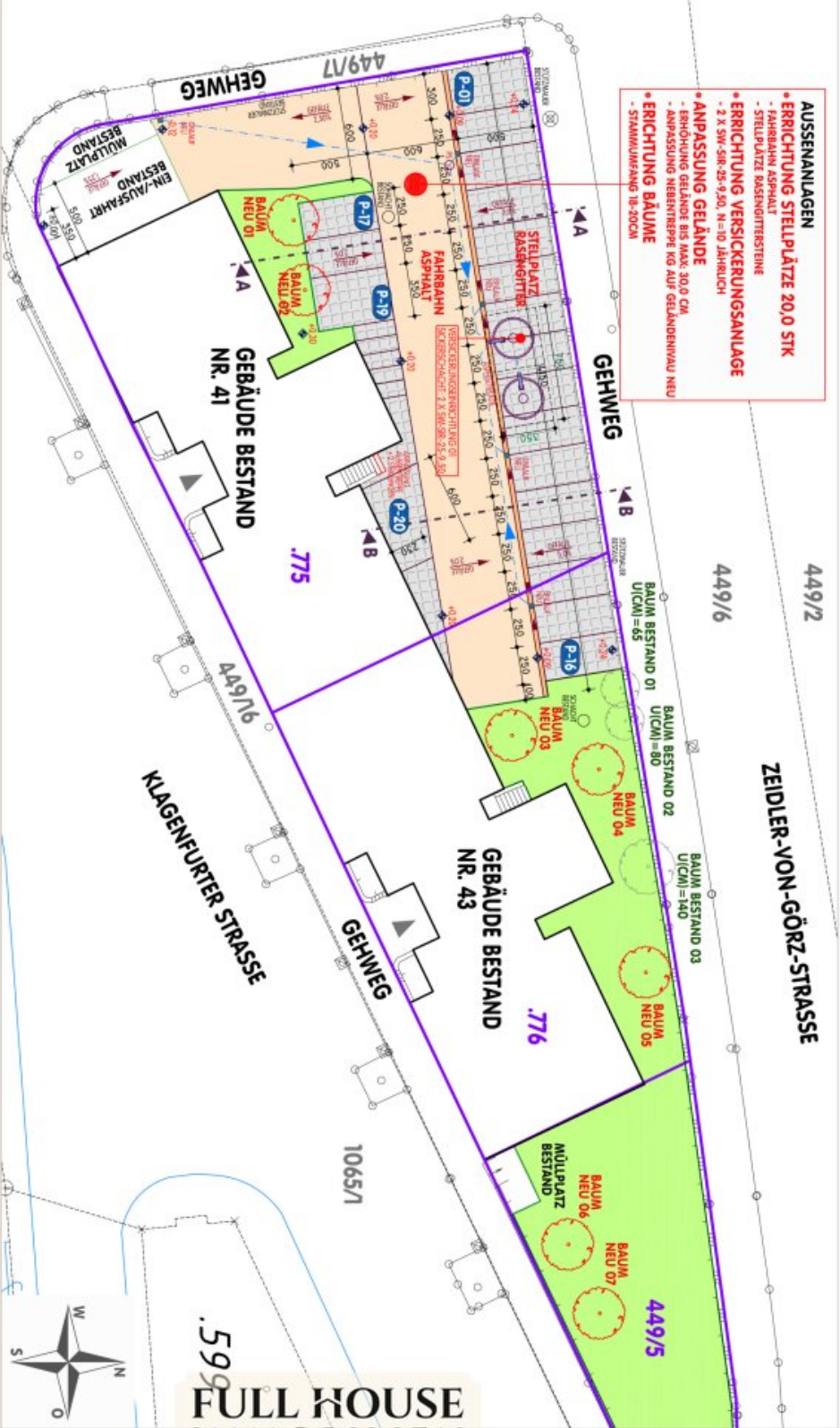
PLANVERFASSER  
Dipl Ing. Rita Schim-Messing, 27.18.00  
Bauleitungsbeauftragte - Projektmanagement  
A: Kockweg 2, 8000 Vöcklabruck  
E: rita.schim-messing@zti.at  
T: +43 (0)7823 37 38 27 1

PLANNUMMER  
**ZT: MA A3**

STATUS  
**NEU**  
ABBRUCH  
BESTAND

DIESE ZEICHNUNG IST UNSER GEISTIGES EIGENTUM UND DARE OHNE UNSERE GENEHMIGUNG WEDER Vervielfältigt NOCH AN DREITTE PERSONEN ODER KONKURRENZFERMERN AUSGELEGT WERDEN.  
FÜR DIE PROJEKTABWICKLUNG WERDEN PERSÖNLICHE DATEN NACH DEN DATENSCHUTZRECHTLICHEN BESTIMMUNGEN (DSGVO) VERWENDET. FÜR WEITERE INFORMATIONEN SIND ODER PLANVERFASSER / DIE PROJEKTBEFUGLTEN ZU KONTAKTIEREN

- AUSSENANLAGEN**
- **ERRICHTUNG STELLPLÄTZE 200 STK**
  - FAHRRAHN ASPHALT
  - STELLPLÄTZE RASENGITTERSTEINE
- **ERRICHTUNG VERSICKERUNGSANLAGE**
  - 2 x SW-58-25-9-20, N=10 JÄHRLICH
  - EMPFÄNGUNG GELÄNDE BIS MAX. 30,0 CM
  - ANPASSUNG NEBENSTREIFE KG AUF GELÄNDEHÖHE NEU
- **ANPASSUNG GELÄNDE**
- **ERRICHTUNG BÄUME**
  - ANPASSUNG NEBENSTREIFE KG AUF GELÄNDEHÖHE NEU
  - STAMMDIENST 18-20CM



**LAGEPLAN M 1:250**  
AUSSENANLAGEN

**AUSSENANLAGEN**  
**KLAGENFURTERSTRASSE 41+43**

BAUVERFAHREN	ZEICHNUNGSNUMMER	PLANNUMMERT
	DEC 0523/E-04	LAGEPLAN
	MASSSTAB	AUSSENANLAGEN
	1:250	

PLANNUMMERT	PLANNUMMERT
LAGEPLAN	AUSSENANLAGEN

Dieses Zeichnung ist unser geistiges Eigentum und darf ohne unsere Genehmigung weder vervielfältigt noch an Dritte Personen oder Konkurrenzfirmen ausgeteilt werden.  
 Ich bin für die Mängel, die aus den Zeichnungen resultieren, nicht verantwortlich.  
 A: 10.05.2025  
 T: 10.05.2025  
 ZT:

GEZ.	MA	MA	MA	MA	MA	MA
	A	B	C	D	E	

GEZ.	MA	MA	MA	MA	MA	MA
	A	B	C	D	E	

**NEU**  
**ABBRUCH**  
**BESTAND**

FÜR DIE PROJEKTENTWICKLUNG WERDEN PERSONENBEZOGENE DATEN NACH DEN DATENSCHUTZRECHTLICHEN BESTIMMUNGEN (DSGVO) VERWENDET. FÜR WEITERE INFORMATIONEN SIND ODER PLANVERFASSER / DIE PROJEKTBEZUGLICHEN ZU KONTAKTIEREN

## Objektbeschreibung

Das historische Wohnhaus aus dem **Baujahr 1920** in der Klagenfurter Straße überzeugt durch seine **solide Bausubstanz**, den gewachsenen Charakter und ein **außergewöhnliches Entwicklungspotenzial**. Die klassische Architektur verleiht dem Objekt einen authentischen Altbau-Charme, der mit modernen Nutzungsmöglichkeiten kombiniert werden kann.

Zum Verkauf stehen mehrere Wohneinheiten mit **Wohnflächen zwischen ca. 41 m<sup>2</sup> und ca. 57 m<sup>2</sup>**, die sich sowohl für **Eigennutzer:innen** als auch für **Anleger:innen** eignen. Besonders hervorzuheben ist die **genehmigte Kurzzeitvermietung für sämtliche Einheiten** – eine seltene und äußerst attraktive Möglichkeit im Raum Villach, die dem Objekt zusätzliche Flexibilität und ein zukunftsfähiges Nutzungskonzept verleiht.

Rechtlich befindet sich das Haus im **Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG)**, womit der **Richtwertmietzins** zur Anwendung kommt.

Insgesamt vereint diese Liegenschaft **historischen Charme und vielseitige Nutzungsperspektiven** – sei es zur Eigennutzung, zur klassischen Vermietung oder im Bereich der genehmigten Kurzzeitvermietung. Eine Immobilie mit Substanz, Lagequalität und langfristigem Potenzial.

### Hinweis zu den Betriebskosten:

Die laufenden **Betriebskosten** belaufen sich aktuell auf **rund 155 € bis 220 € pro Einheit** inklusive Umsatzsteuer und Rücklagen. Der **Rücklagenanteil** liegt dabei je nach Einheit zwischen **ca. 53 € und 78 €**. Nicht enthalten sind die Kosten für Strom und Heizung, da diese verbrauchsabhängig sind und direkt vom jeweiligen Nutzer getragen werden.

### Rücklagen

Da die Liegenschaft erst seit **Februar 2026 parifiziert** ist, konnten bislang erst in geringem

Ausmaß Rücklagen aufgebaut werden. Dies ist darauf zurückzuführen, dass Rücklagen im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes erst ab Begründung von Wohnungseigentum gebildet werden können.

Sämtliche bis dahin angefallenen Kosten für Instandhaltungen, Reparaturen und Verbesserungen wurden vom damaligen Alleineigentümer getragen.

Die Rücklagenbildung erfolgt seither gemäß den gesetzlichen Bestimmungen.

#### **Hinweis zum Innenhof (PKW-Abstellplätze):**

Der Verkäufer errichtet im Innenhof der Liegenschaft insgesamt **20 private Stellplätze**. Der **Baustart** ist für **April 2026** vorgesehen, die **Fertigstellung** der Stellplätze ist bis **01.09.2026** geplant. Sämtliche im Zusammenhang mit der Errichtung der Parkplätze stehenden **Kosten** werden vollumfänglich vom **Verkäufer getragen**.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den PKW-Abstellplätzen um **private Stellplätze handelt, die weder der allgemeinen Nutzung noch der Nutzung durch die Liegenschaft oder deren Wohnungen dienen**.

#### **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 kompakte 3-Zimmer-Wohnung mit **ca. 55 m<sup>2</sup>** Wohnfläche besticht durch einen effizienten Grundriss und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Da sich die Einheit in einem **sanierungsbedürftigen** Zustand befindet, bietet sie die perfekte Leinwand für Individualisten oder Anleger, die den Wohnraum nach eigenen Vorstellungen modernisieren und nachhaltig aufwerten möchten.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein **ca. 4,1 m<sup>2</sup> großer Vorraum**. Das **WC (ca. 1,2 m<sup>2</sup>)** ist separat angeordnet.

Das Herzstück der Wohnung ist die **ca. 15,3 m<sup>2</sup> große Wohnküche**, die Platz für einen gemütlichen Koch- und Essbereich bietet. Von hier aus erweitern Sie Ihren Wohnraum ins Freie auf den **ca. 2,1 m<sup>2</sup> großen Balkon**. Direkt an die Wohnküche angegliedert befindet sich das **kompakte Badezimmer (ca. 1,8 m<sup>2</sup>)**.

**Zwei weitere helle Räume** vervollständigen das Platzangebot: Ein großzügiges **Zimmer mit ca. 20,1 m<sup>2</sup>** bietet viel Raum zur Entfaltung, während ein zweites **Zimmer mit ca. 12,4 m<sup>2</sup>** flexibel als Schlafzimmer, Home-Office oder Gästezimmer genutzt werden kann.

Die klare Grundrissstruktur mit ausschließlich zentral begehbaren Räumen ermöglicht eine flexible Nutzung – **vom klassischen Wohnraum bis hin zur hocheffizienten Kurzzeitvermietung**. Dank der vorhandenen Genehmigung und der optimalen Raumaufteilung stellt diese Einheit eine seltene Investmentchance dar. Ob zur Eigennutzung oder als renditestarke Anlage: Diese Immobilie bietet die ideale Basis für eine nachhaltige Wertsteigerung in einer begehrten Lage.

Die **Beheizung** erfolgt derzeit über einen **Ölofen** sowie elektrische Heizkörper. Bitte beachten Sie, dass die Ölheizung im Zuge der anstehenden Sanierung gemäß geltenden Vorschriften ersetzt werden muss. Die Voraussetzungen für eine Modernisierung sind jedoch ideal: Ein **Gasanschluss ist im Gebäude** sowie auf der Etage bereits vorhanden, was einen unkomplizierten Anschluss der Wohnung an das Gasnetz ermöglicht.

**Wir bitten um Durchsicht des 3D-Rundgangs vor Vereinbarung eines Besichtigungstermins.**

Link: [Virtueller Rundgang](#)

**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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap