

## **Solides Anlage-Zinshaus mit zusätzlichem Entwicklungspotential**



**Objektnummer: 14001319**

**Eine Immobilie von Altmayer Immobilienservice GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9500 Villach
<b>Baujahr:</b>	1949
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	421,20 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	536,60 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	2
<b>Keller:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 183,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,33
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Wendelin Mölzer

Altmayer Immobilienservice GmbH  
Widmannngasse 46  
9500 Villach

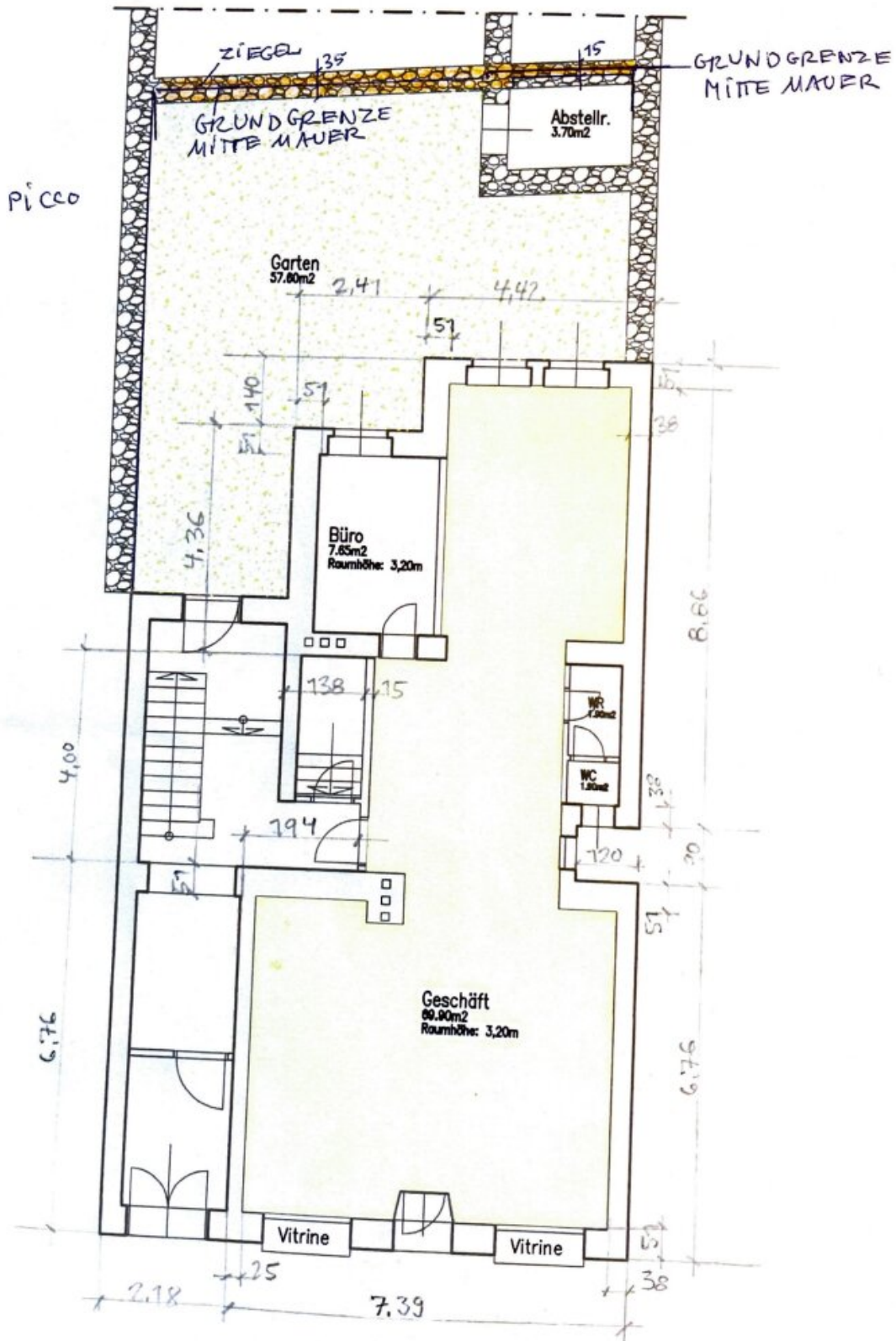
H +43 664 8257741

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.



# Grundriss Erdgeschoss M=1:100





## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer rentablen und qualitativ hochwertigen Immobilie in einer der schönsten Regionen Österreichs? Dann könnte dieses Zinshaus / Renditeobjekt in 9500 Villach in Kärnten genau das Richtige für Sie sein! Zum Kaufpreis von 780.000,00 € erhalten Sie hier eine Gesamtfläche von 536,6m<sup>2</sup>, bestehend aus Wohn- und Gewerbeeinheiten. Mit einer attraktiven Rendite und einer optimalen Lage in der Stadt Villach bietet dieses Objekt beste Voraussetzungen für eine erfolgreiche Investition.

Dieses schicke Zinshaus liegt im Herzen der Villacher Altstadt und verfügt über seine zentrale Lage um die beste Infrastruktur und Anbindung. Gelegen mitten in einem Stadtteil, der in den nächsten Jahren seitens der Stadt Villach massiv entwickelt wird, verfügt auch dieses Haus neben seinem bereits soliden Bestand über weiteres großes Entwicklungspotential.

Das zum Verkauf stehende Zinshaus, erbaut im Jahr 1949, generalsaniert im Jahr 2003 und 2021 saniert, in der Villacher Innenstadt ist das perfekte Anlageobjekt, welches wahlweise mit dem Bestand und einer soliden Rendite betrieben werden kann, aber auch über weiteres Ausbaupotential verfügt. Denn nicht nur der Dachboden ist ausbaufähig, sondern auch der Innenhof kann für eine weitere Entwicklung der Immobilie genutzt werden.

Die Bruttogeschossfläche beträgt rund 536,60 m<sup>2</sup>, wobei davon jeweils 140,40 m<sup>2</sup> auf das Erdgeschoss, das 1. und das 2. Obergeschoss entfallen, sowie 102 m<sup>2</sup> auf das Dachgeschoss.

Im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss des Hauses befinden sich derzeit Geschäftsräumlichkeiten, im zweiten Obergeschoss eine neu sanierte Wohnung zur Vermietung. Grundsätzlich ist eine Übernahme des derzeitigen Bestandes mit einer entsprechenden zeitlichen Garantie möglich. Die drei derzeit genutzten Etagen sind einzeln parifiziert, was wiederum weitere Möglichkeiten der Nutzung und Verwertung ermöglicht.

Die Verkehrsanbindung ist optimal, denn sowohl der Bus als auch der Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe. Auch für alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist gesorgt. In der Umgebung finden Sie Ärzte, Apotheken, Kliniken, Krankenhäuser, Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum. Somit ist das Zinshaus / Renditeobjekt nicht nur für Mieter, sondern auch für Eigennutzer äußerst attraktiv.

Die Lage in Villach in Kärnten ist ein weiteres Highlight dieses Objekts. Die Stadt ist bekannt für ihre malerische Lage am Drau-Fluss und die Nähe zu den beliebten Skigebieten in den Alpen. Die Region bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, aber auch eine lebendige Kulturszene und eine ausgezeichnete Infrastruktur. Nicht umsonst gehört Villach zu den Top-Adressen für Immobilieninvestitionen in Österreich.

Nutzen Sie diese Chance und investieren Sie in ein solides und renditestarkes Zinshaus / Renditeobjekt in Villach. Ob als langfristige Kapitalanlage oder als persönlicher Wohnsitz – hier erwartet Sie eine Immobilie, die nicht nur durch ihre Qualität, sondern auch durch ihre Lage und ihre Renditemöglichkeiten überzeugt. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieses Zinshauses zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap