Anleger-Mega-Deal: 3 Wohnungen in Mehrfamilienhaus an der Draulände | befristet vermietet

Objektnummer: 901

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9500 Villach
Baujahr:	1960
Wohnfläche:	275,00 m²
Bäder:	3
WC:	3
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	F 208,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,43
Kaufpreis:	540.000,00 €
Betriebskosten:	183,96 €
Sonstige Kosten:	133,02 €

Infos zu Preis:

+ 15.000€ pro Kfz-Stellplatz

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Daniela Danzinger

Immo Hoch2 GmbH.
Hauptstraße 160

4 Jahre in Folge
KURIER
AUSGEZEICHNET
Immo-hoch2
TOP IMMO EXPERTE
2025
IMWF

IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

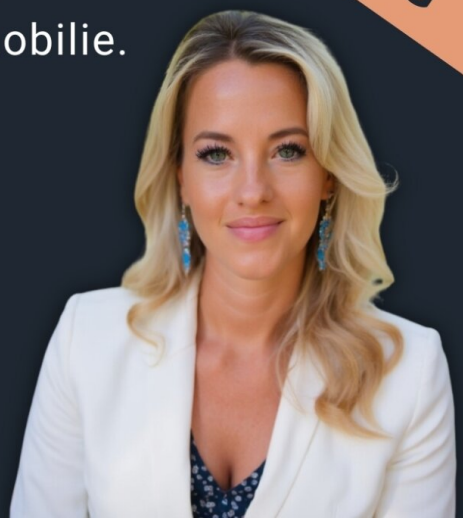
Erhalten Sie eine **kostenfreie, präzise** und **individuelle** Bewertung Ihrer Immobilie.

SCHNELL & UNVERBINDLICH!

Ariane Barrasch, MSc
0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin

KOSTENLOSE BEWERTUNG



Objektbeschreibung

Anleger-Deal an der Draulände

Diese seltene Gelegenheit an der begehrten Draulände in Villach richtet sich an clevere Investoren mit Weitblick. Zum Verkauf steht ein **Paket aus drei vollständig sanierten Wohnungen** in einem klassischen Mehrfamilienhaus – alle aktuell vermietet – plus ein **ausbaufähiger Rohdachboden** mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial.

Die Wohnungen wurden 2020 umfassend modernisiert und sind derzeit befristet an verlässliche Mieter vermietet. Ein ideales Investment mit sofortigen Einnahmen in absoluter Spitzenlage – Altstadtflair inklusive.

IMMO-HOCH2-HIGHLIGHTS IM ÜBERBLICK

- **Lage:** Draulände – Altstadt Villach
- **Gesamtwohnfläche:** ca. 275 m²
- **Sanierung:** Komplett kernsaniert im Jahr 2019

? **Wohnungen im Paket:**

- **Top 2:** ca. 70,83 m² (1. Stock) – **aktuelle Miete: € 862,21 inkl. BK (€783,83 Netto)**
- **Top 5:** ca. 76,86 m² (2. Stock) – **aktuelle Miete: € 831,96 inkl. BK (€751,78 Netto)**
- **Top 6:** ca. 67,56 m² (3. Stock) – **aktuelle Miete: € 798,70 inkl. BK (€726,90 Netto)**

? **Rohdachboden:** Ca. 40–50 m², im Preis enthalten, ausbaubar

? **Status:** Alle Einheiten befristet vermietet

? **Heizung:** Neuwertige Infrarotheizung, Kaminanschluss vorhanden (Pelletheizung oder Ofen möglich)

? **Parkplätze:** 2 Kfz-Stellplätze optional (je 15.000 €)

? **Keller:** 3 Abteile inkludiert

? **Lift:** Nicht vorhanden

Erstklassige Altstadtlage mit urbanem Lebensgefühl

Die Liegenschaft überzeugt nicht nur durch den gepflegten Zustand, sondern vor allem durch ihre **unverwechselbare Lage**: direkt an der Draulände, nur wenige Schritte vom Stadtzentrum und der beliebten Lederergasse entfernt. Zahlreiche Cafés, Restaurants, Nahversorger sowie Freizeitangebote entlang der Drau bieten urbanen Komfort mit hoher Lebensqualität.

Krisensichere Kapitalanlage mit Perspektive

Mit soliden monatlichen Einnahmen und dem Ausbaupotenzial des Dachbodens ist dieses Paket eine **wertstabile und zukunftsorientierte Anlage**. In Zeiten wirtschaftlicher Unsicherheit bietet diese Immobilie einen echten Gegenpol: Immobilienbesitz in zentraler Lage – gefragt, wertbeständig und entwicklungsfähig.

Fazit

Ein Investment in bester Altstadtlage mit laufenden Einnahmen, hoher Nachfrage und zusätzlichem Entwicklungsspielraum. Ob zur Portfoliostärkung oder als Start in die Welt der Zinshäuser – dieses Paket bietet alles, was langfristig zählt.

Jetzt Besichtigungstermin vereinbaren und von einer seltenen Gelegenheit an der Draulände profitieren!

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