



IMMOBILIEN  
CONSULTING

GESELLSCHAFT M.B.H.

**Kanzlei Villach**

Italiener Straße 40/1/2, 9500 Villach  
Tel. +43 4242 / 57 854  
Fax. +43 4242 / 55 233  
flechl@immobilien-consulting.at  
**Mobil: +43 660 / 57 854 00**

**Kanzlei Bad Kleinkirchheim**

Dorfstraße 91, 9546 Bad Kleinkirchheim  
Tel. +43 4242 / 57 854  
Fax. +43 4242 / 55 233  
flechl@immobilien-consulting.at  
**Mobil: +43 650 / 30 800 46**

UID-Nr.: ATU 392 310 05, Bezirksgericht Villach, FN 112818 i

**Bank für Kärnten und Steiermark**

BIC: BFK KAT 2K

IBAN: AT 881 700 000 153 181 500

# RENDITEOBJEKT MIT PRIVATNUTZUNG UND WEITEREM ENTWICKLUNGSPOTENZIAL, NAHE DES MAGDALENER SEES IN FAMILIENFREUNDLICHER SONNEN-GRÜN-RUHELAGE!

## GEPFLEGTES ZWEIFAMILIENWOHNHAUS MIT TERRASSE, GARAGE, GROSSEM KELLER UND GARTEN IM BELIEBTEN WOHNVIERTEL ST. MAGDALEN

\*\*\*

**VILLACH STADT / ST. MAGDALEN / KÄRNTEN / ÖSTERREICH**



H-VS-777

**Im Falle des Ankaufes entstehen dem Käufer folgende Nebenkosten, die vom Kaufpreis berechnet werden:**

3.5 % Grunderwerbssteuer, 1.1 % Grundbucheintragung, 3.0 % zzgl. 20 % MwSt. Vermittlungsprovision,  
Vertragskosten lt. Anwalts- oder Notariatstarif

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich.

Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler, also für Käufer/Mieter und Verkäufer/Vermieter tätig sind.

## BESCHREIBUNG

Hier bieten wir Ihnen eine überaus gepflegte Liegenschaft, die sich aus dem etwa 869 m<sup>2</sup> großen Baugrundstück und dem aus den 60er Jahren errichteten Zweifamilienhaus mit Garage in Massivbauweise zusammensetzt.

Das Wohnhaus besteht aus je 2 Wohneinheiten mit etwa 85 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, die beide über den überdachten Eingangsbereich begehbar sind.

Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt über eine große Terrasse, einen Balkon und eine ca. 600 m<sup>2</sup> große Gartenfläche. Die Wohnung im Obergeschoss verfügt über einen großen Balkon. Auf dieser Wohnung lastet ein grundbücherlich sichergestelltes Wohnungsgebrauchsrecht, das nicht aufgelöst werden kann!

Die Immobilie präsentiert sich äußerst gepflegt, weist einen einfachen, aber bewohnbaren Wohnstandard auf, wobei, je nach persönlicher Anforderung, diverse Adaptierungen am Gebäude vorzunehmen wären. Einige Modernisierungsarbeiten wurden bereits ausgeführt.

Das Wohnhaus bietet weiteres Entwicklungspotential und ist sowohl für einen Investor als auch für eine Jungfamilie interessant, die sich einen Teil des Kredits über die Mieteinnahmen finanzieren kann.

## LAGE

### Villach Stadt - St. Magdalen

Die Lage des Wohnhauses ist relativ ruhig, stadtnah, familienfreundlich mit ländlichem Charakter.

St. Magdalen ist ein Ortsteil von Villach und liegt im Osten der Stadt.

Nördlich von Magdalen liegen sechs kleine Seen:

- der Magdalensee. Hier gibt es ein öffentliches Bad.
- der Ziegelteich
- der Fleetsee (wassergefülltes Toteisloch)
- der Grünsee (unberührtes Gewässer)
- der Silberne See
- der Silbersee (Badesee)

Die Infrastruktur ist gut, Schulen, Supermärkte, Banken, Gasthäuser, Bushaltestelle, Autobahnanbindung sowie Schnellstraße befinden sich in der Nähe.

In St. Magdalen befinden sich eine Poststelle sowie ein Sportplatz mit Sportzentrum und Fußballplatz.

---

### Im Falle des Ankaufes entstehen dem Käufer folgende Nebenkosten, die vom Kaufpreis berechnet werden:

3.5 % Grunderwerbssteuer, 1.1 % Grundbucheintragung, 3.0 % zzgl. 20 % MwSt. Vermittlungsprovision, Vertragskosten lt. Anwalts- oder Notariatstarif

Durch den Ort fließt die Drau, entlang welcher der Drauradweg führt, der sich von Lienz entlang über Spittal, Villach, dem Rosental, der Büchsenstadt Ferlach bis ins Jauntal erstreckt.

Der 2005 errichtete Technologiepark Villach umfasst Bürotürme und die Fachhochschule sowie ein Café.

In Etwa ca. 8 Autominuten erreicht man den Villacher Stadtkern.

<b>GRUNDSTÜCKSGRÖßE</b>	869 m <sup>2</sup>
<b>BAUJAHR</b>	ca. 1960 ca. 2010 diverse Sanierungen/Erneuerungen
<b>WOHNNUTZFLÄCHE</b>	gesamt ca. 170 m <sup>2</sup> zzgl. Keller ca. 85 m <sup>2</sup>
<b>ZIMMER</b>	7
<b>RAUMAUFTeilUNG</b>	<p><u>Wohneinheit 1 im Erdgeschoss mit ca. 600 m<sup>2</sup> Garten:</u> Vorraum, Wohnküche mit Ausgang auf den Balkon, befenstertes Badezimmer (Dusche, Badewanne, HWB), befenstertes WC mit HWB, Abstellkammer, 2 Schlafzimmer, eines davon mit Ausgang auf die Terrasse sowie in den Garten, Wohnzimmer mit Ausgang auf den Balkon;</p> <p><u>Wohneinheit 2 im Obergeschoss mit Wohnungsgebrauchsrecht:</u> Vorraum, Wohnküche mit Ausgang auf den Balkon, Wohnbereich mit Ausgang auf den Balkon, 3 Schlafzimmer, befenstertes WC, befenstertes Badezimmer (Badewanne, Dusche, HWB);</p> <p><u>Kellergeschoss:</u> Heiztechnikraum, Hauswirtschaftsraum, 3 Räume, Abstellräume/Lagerräume</p>
<b>HEIZUNG</b>	Erdgas (Kelag)
<b>PKW</b>	Garage für 1 KFZ
<b>ZUSTAND</b>	gepflegt, bewohnbar!
<b>ENERGIEAUSWEIS</b>	in Arbeit!
<b>VERFÜGBARKEIT</b>	sofort
<b>KAUFPREIS</b>	€ 395.000,00

**Im Falle des Ankaufes entstehen dem Käufer folgende Nebenkosten, die vom Kaufpreis berechnet werden:**

3.5 % Grunderwerbssteuer, 1.1 % Grundbucheintragung, 3.0 % zzgl. 20 % MwSt. Vermittlungsprovision, Vertragskosten lt. Anwalts- oder Notariatstarif





4



**Im Falle des Ankaufes entstehen dem Käufer folgende Nebenkosten, die vom Kaufpreis berechnet werden:**

3.5 % Grunderwerbssteuer, 1.1 % Grundbucheintragung, 3.0 % zzgl. 20 % MwSt. Vermittlungsprovision,  
Vertragskosten lt. Anwalts- oder Notariatstarif

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler, also für Käufer/Mieter und Verkäufer/Vermieter tätig sind.