

Zwei Wohnhäuser in Villach-St. Leonhard



9500 Villach

Obj.Nr. 904/03636

Beziehbar ab: nach Vereinbarung

Grundfläche
2.249 m²

Wohnfläche
327 m²

€ 800.000,00

Kaufpreis

Provision: 3 % zzgl. 20 % Ust

Heizung
ZH, Gas



WIR FREUEN UNS AUF IHRE TERMINVEREINBARUNG

Ihr Ansprechpartner
Gerhard BARTA

T + 43 42 42 - 242 64

M + 43 664 - 53 66 025

E gerhard.barta@immobilien-barta.at

W www.immobilien-barta.at

Lage: Die Liegenschaft liegt in sehr guter Wohnlage im Villacher Stadtteil St. Leonhard nahe dem St. Leonharder und dem Vassachersee. Das Grundstück mit einer Gesamtfläche von 2.249 m² liegt im wesentlichen komplett eben und ist durch öffentliche Zufahrt von Norden her, Wasser-, Kanal-, Strom- und Gasanschlüsse vollständig erschlossen. Die Grundstückswidmung lautet auf Bauland-Wohngebiet. Eine Teilung der Liegenschaft ist aufgrund der sehr eng aneinander gebauten Gebäude nicht möglich (wurde durch Zivilgeometer bereits geprüft). Die Liegenschaft ist mit zwei separaten, derzeit vermieteten, Einfamilienhäusern bebaut.

Gebäude Nr. 11: Das Gebäude wurde nach Ende des zweiten Weltkrieges, in ursprünglich wesentlich kleinerer Ausführung als derzeit bestehend, im Ursprung errichtet und Ende der 50-er Jahre sowie Ende der 60-er Jahre zweimal durch Anbauten vergrößert. Das Objekt wurde 1993 wesentlich renoviert und zuletzt im Jahre 2008 durch einen Dachbodenausbau bis hin zu der Garage nochmals erweitert. Das Gebäude ist teilweise unterkellert und wird mittels einer Erdgas-Zentralheizung vom Keller aus beheizt. Als Zubehör ist eine Doppelgarage vorhanden. Das Gebäude befindet sich in gut renoviertem und gepflegtem Zustand und ist derzeit befristet zu € 1.424,- Netto zzgl. der Betriebskosten vermietet. Die vorhandene Einbauküche samt Geräten ist mitvermietet. Die Wohnfläche ergibt 196,6 m². Energieausweis HWB: 146 kWh/m²a, fGEE 1,87
EG: Windfang, Diele, Küche, Wohnraum mit Ausgang auf Terrasse, 2 Zimmer, Bad mit WC, separates WC.
DG: Diele mit Balkon, Arbeitszimmer, Schlafzimmer mit Balkon, Bad mit Schlafzimmer, Schrankraum.
KG: Geräteraum, Technikraum, 2 Lagerräume, Ausgang in den Garten.

Gebäude Nr. 13: Das Gebäude wurde ca. 1950 errichtet. 1988 erfolgte eine bauliche Erweiterung im Dachgeschosses. Das Haus ist ca. zur Hälfte unterkellert und befindet sich in dem Alter entsprechendem brauchbarem Erhaltungszustand. Es sind alterstypische bauliche Mängel im Bereich des Kellers und des Sockels (Feuchtigkeitsschäden) gegeben. Die Isolierung entspricht keinem zeitgemäßen Standart. Die Beheizung erfolgt mittels einer Erdgas-Zentralheizung. Dieses Gebäude ist derzeit um € 943,- netto zzgl. der Betriebskosten vermietet. Die Wohnfläche ergibt 130,8 m².

Energieausweis HWB: 236 kWh/m²a, fGEE 2,62

EG: Windfang, Vorraum, Küche, Wohnzimmer Esszimmer, C

DG: Vorraum, 3 Zimmer, Bad mit WC, Balkon

KG: 3 Kellerräume.

Die Mieteinnahmen ergeben derzeit p.a. € 28.404,- und damit eine Netto-Kapitalverzinsung vor Steuern von ca. 3,5 %. Die Liegenschaft würde sich auch gut für einen Bauträger für ein Bauprojekt eignen.

9500 Villach

Obj.Nr. 904/03636

Details

| | | | | | |
|------------|--------------------|-------------|----------------------|----------|-------------------|
| Wohnfläche | 327 m ² | Grundfläche | 2.249 m ² | Zimmer | 10 |
| Bäder | 3 | Balkon | 15 m ² | Terrasse | 15 m ² |
| Loggia | 1 | Garage | 2 | Keller | ja |
| Zustand | gut | | | | |

Möbiliar: Küche möbliert

Boden: Parkett, Fliesen

Anschlüsse: Gas, Kanal, SAT, Strom, Telefon, TV, Wasser

Energie

Heizung: ZH, Gas

Energieausweis vorhanden

Lage

Lage: großer Balkon/Terrasse, Grünlage, öffentl. Verkehrsmittel, ruhig, Siedlungslage, sonnig, Zentrum-Nähe

ALLE KOSTEN IM ÜBERBLICK

Provision 3 % zzgl. 20 % Ust.

€ 800.000,00

Kaufpreis

€ 2.443,49/m²



Nordansicht



Haus 13 Süd



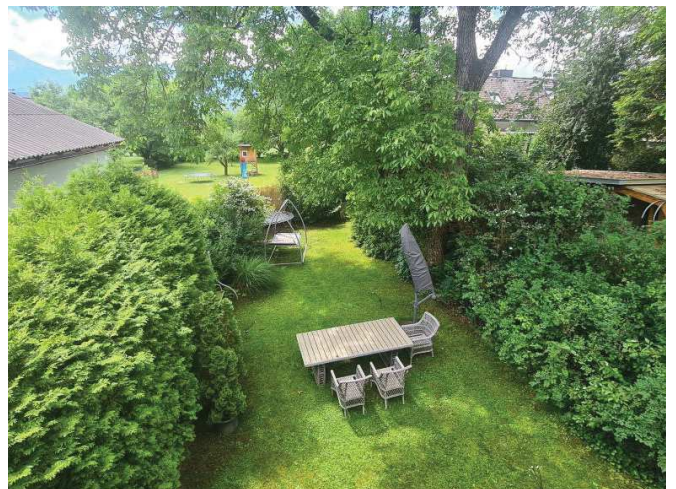
Haus 13 Nord



Grundstück 1



Grundstück 2



Garten



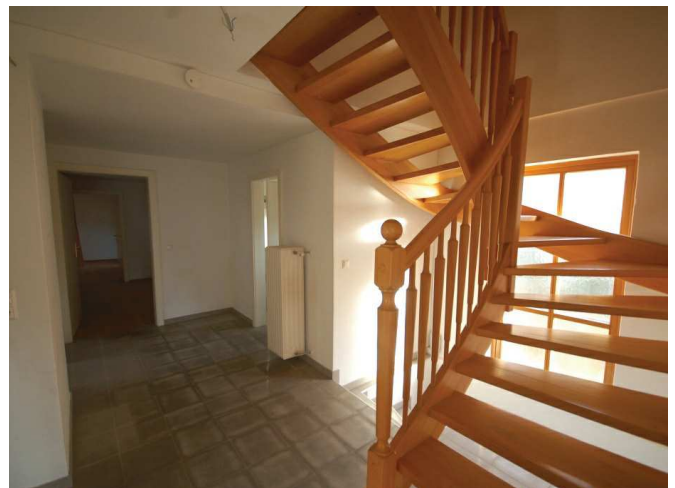
Wohnzimmer H11



Küche H11



Schlafzimmer EG H11



Vorraum H11



Badezimmer EG H11



Schlafzimmer 1 H11

WIR FREUEN UNS AUF IHRE TERMINVEREINBARUNG: +43 (0) 42 42 - 24 2 64



Wohnzimmer H13



Esszimmer H13



Küche H13



Vorraum H13

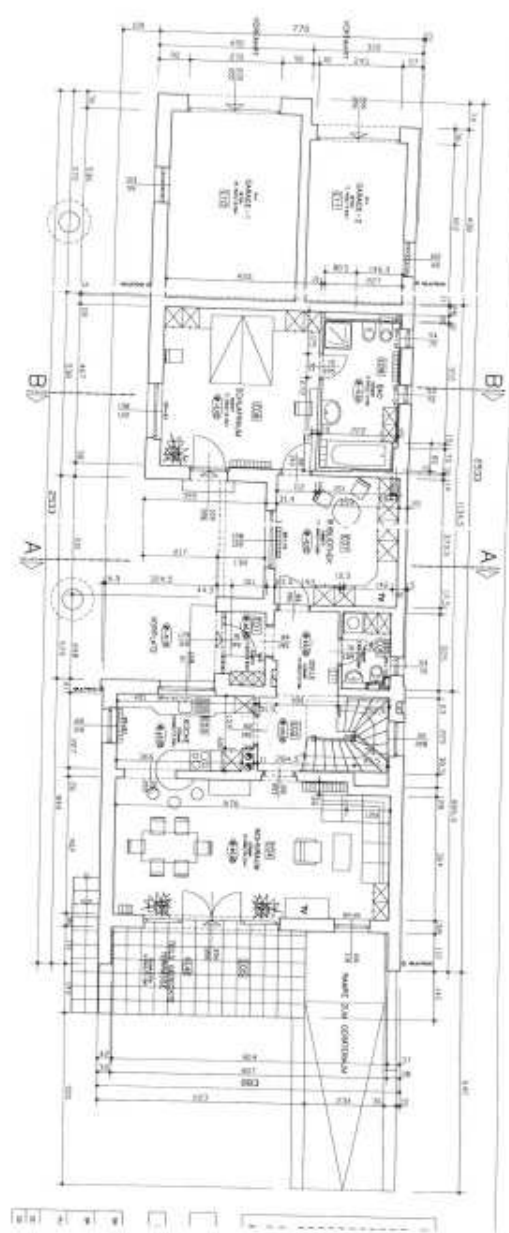


Zimmer 2 H13

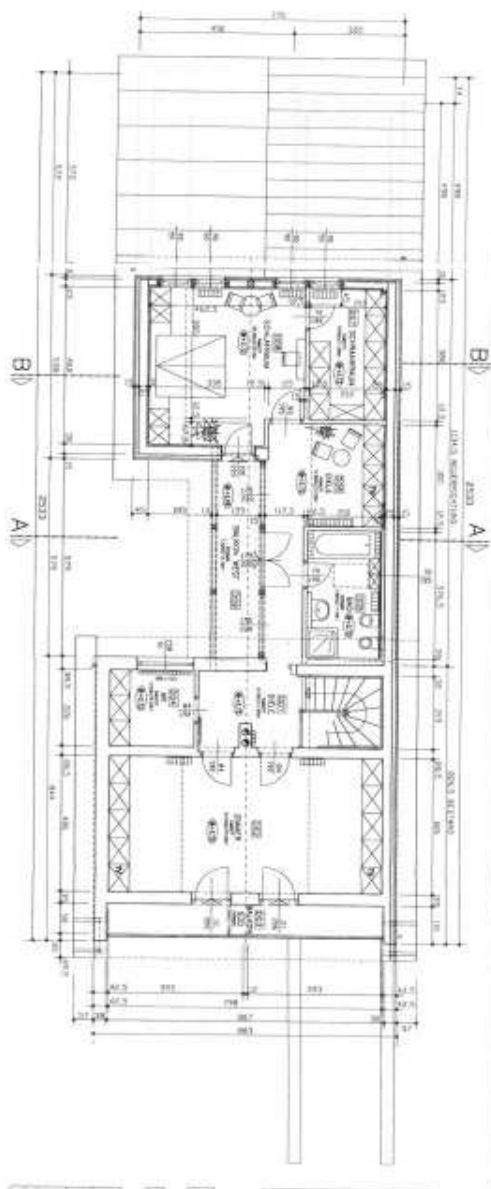


Bad H13

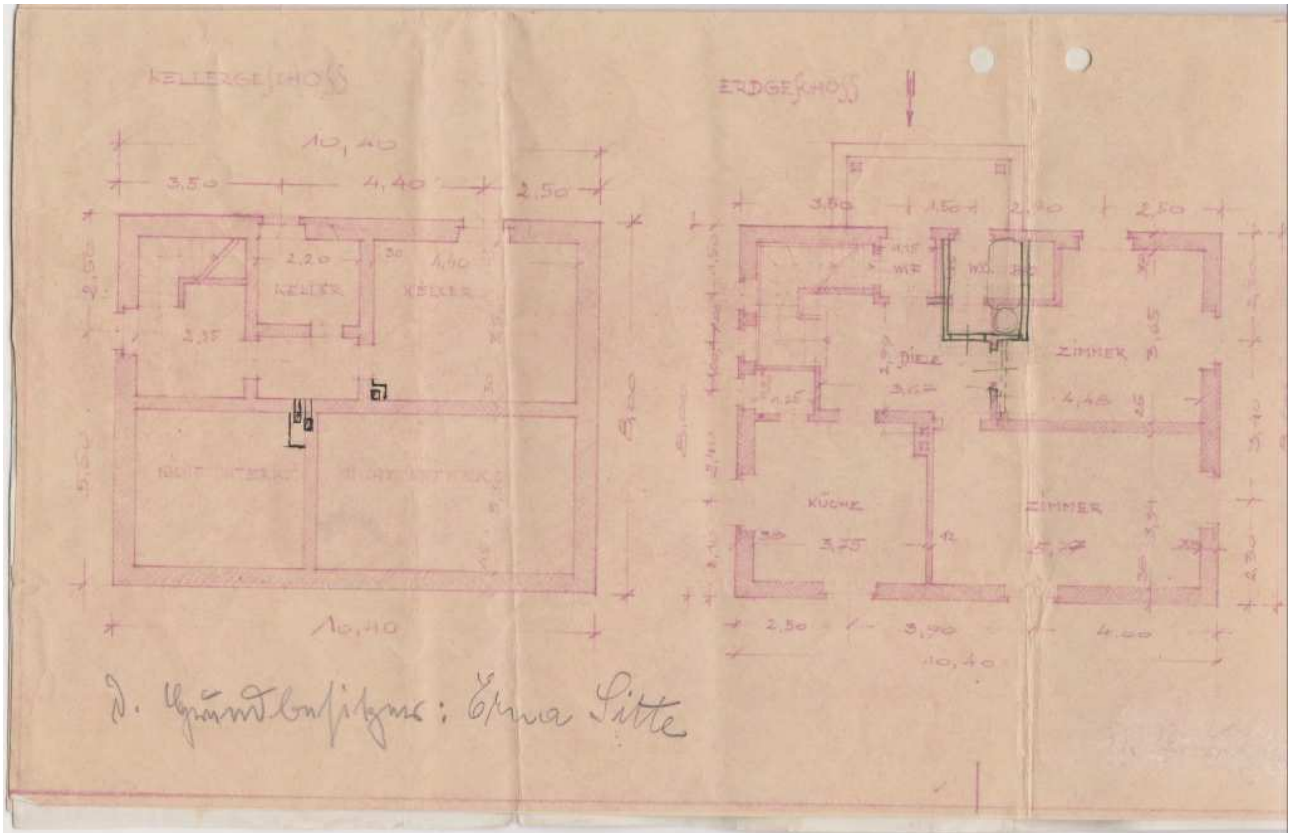
WIR FREUEN UNS AUF IHRE TERMINVEREINBARUNG: +43 (0) 42 42 - 24 2 64



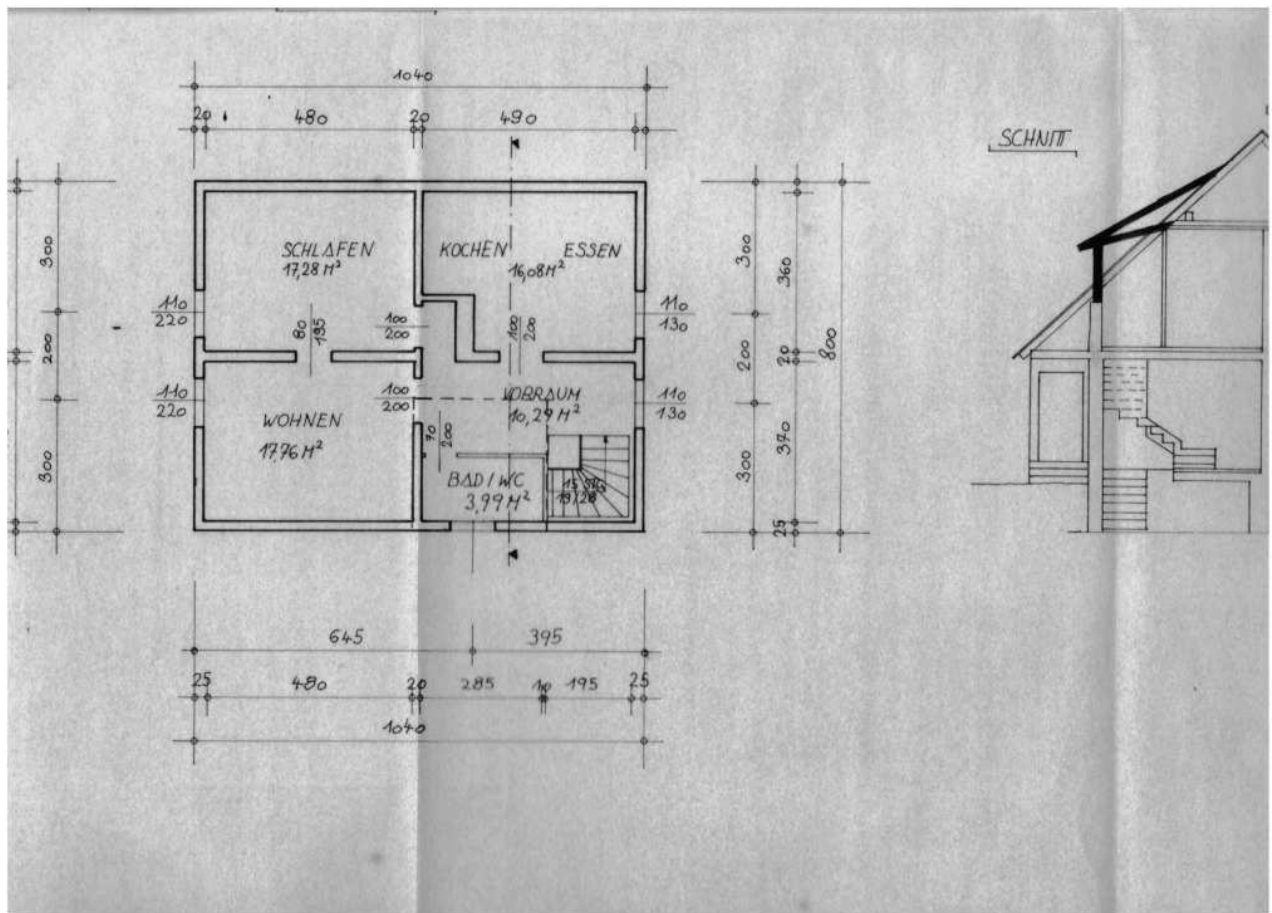
Grundriss EG H11



Grundriss 1.OG H11



Grundriß EG+KG H13



Grundriss OG H13

Barta
Immobilientreuhand

Bahnhofplatz 9
9500 Villach

T +43 (0) 42 42 - 24 2 64

E office@immobilien-barta.at

W www.immobilien-barta.at



WIR FREUEN UNS AUF IHRE TERMINVEREINBARUNG

Ihr Ansprechpartner
Gerhard BARTA

T + 43 42 42 - 242 64

M + 43 664 - 53 66 025

E gerhard.barta@immobilien-barta.at

Nebenkosten

Die angeführten Kaufpreise verstehen sich zuzüglich der Kaufnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Grundbucheintragungsgebühr, Vermittlungsprovision laut Immobilienmaklerverordnung, Kosten der Kaufvertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenverfassers sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren. Eine detaillierte Nebenkostenaufstellung samt allen Information zum Maklervertrag inkl. Konsumentenschutzbestimmungen (FAGG, KSchG) finden Sie in beiliegendem Merkblatt (ÖVI-Form Nr. 13K /07/2023).