

# Exposé

**Dachgeschoßwohnung in Villach**

**Renditestarke Anlegerwohnung in Villach St. Magdalen  
zu verkaufen**



Objekt-Nr. OM-408322

**Dachgeschoßwohnung**

Verkauf: **179.800 €**

Dr. Schärf-Straße 6  
9524 Villach  
Kärnten  
Österreich

Baujahr	1950	Hausgeld mtl.	141 €
Zimmer	1,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	26,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	32,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Renditestarke Anlegerwohnung in Villach St. Magdalen.

1 Zimmer mit sonnigem West-Balkon & Bergblick; Ruhige Lage; Öffis vor der Haustüre

Mietzins frei gestaltbar. Perfekte vermietbarkeit (3min zu FH & Technologiepark).

Natürlich auch zur Eigennutzung ideal.

Wohnung wurde 2025 frisch saniert:

Neuer Boden, neue Küche, neues Bad

Monatliche Mieteinnahmen: € 740,-

Monatliche Betriebskosten (inkl. Strom, Heizung, etc.): € 141,-

D.h. € 599,-/Monat bleiben übrig; € 7.188,- jährlich

Touristische Vermietung (AirBnb) auf Grund von Widmung und WEV erlaubt.

## Ausstattung

### Fußboden:

Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

## Lage

Nahe FH Kärnten, Technologiepark & WIFI (hoher Mietbedarf, speziell an möblierter Vermietung)

Hervorzu streichen ist auch die absolute Seenähe - 3 Minuten mit dem Fahrrad zum kostenlosen Badezugang am Magdalensee

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

