



+43 660 24 360 36

anton-immobilien.at

andreas@anton-immobilien.at

ANTON Andreas

Immobilientreuhänder

Wohn- und Geschäftshaus / Gasthaus, Gastgarten & Vermietungspotenzial



Villach – Ossiacher Zeile

Objektart: Wohn- und Geschäftshaus

Baujahr: ca. 1950

Grundstücksgröße: 539 m²

Nutzfläche gesamt: ca. 272 m²

Heizung: Zentrale Gasheizung



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein vielseitig nutzbares **Wohn- und Geschäftshaus mit etabliertem Gasthaus**, großzügigem Gastgarten sowie mehreren Gästezimmern und einer separaten Wohneinheit. Die Immobilie wurde zuletzt erfolgreich über **Airbnb** vermietet und eignet sich ideal für Eigennutzer, Investoren oder Betreiber eines kleinen Beherbergungs- oder Gastronomiebetriebs.



Gastronomiebereich

- Gasthaus im Erdgeschoss
- Ca. 35 Sitzplätze im Innenbereich
- Überdachter Gastgarten im Innenhof
- Technik und Thekenbereich erneuert
- Sehr gute Sichtbarkeit durch Straßennähe



Zimmer & Raumaufteilung



1. Obergeschoss:

- **4 Fremdenzimmer**
 - 2 Doppelzimmer
 - 2 Einzelzimmer
- Alle Zimmer mit **eigener Dusche**

2. Obergeschoss:

- **2 Doppelzimmer**
- **Großes Gemeinschaftsbadezimmer**, 2025 saniert
- WC separat
- Bürofläche



Dachgeschoss:

- **Separierte Wohnung mit ca. 75 m²**
- Ideal zur Eigennutzung oder Vermietung





Außen- & Nebenflächen

- Überdachter Gastgarten im Innenhof
- **Zwei Garagen**
- Lagerräume
- Waschraum
- **3 Kfz-Frestellplätze**



Sanierungen & Zustand

- **2021:** Dach inklusive Dachstuhl saniert
- Erneuerung der Technik und Theke im Lokal
- **2025:** Gemeinschaftsbadezimmer im 2. OG saniert
- Laufend instand gehaltenes Gebäude mit solider Substanz



Nutzungsmöglichkeiten

- Weiterführung als **Gasthaus mit Zimmervermietung**
- **Airbnb / Kurzzeitvermietung**
- Kombination aus **Wohnen und Arbeiten**
- Anlageobjekt mit laufenden Einnahmen
- Eigennutzung mit zusätzlichem Vermietungspotenzial

Lagebeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich in der **Ossiacher Zeile in Villach**, einer **gut frequentierten Verkehrsachse** mit ausgezeichneter Sichtbarkeit. Die Nähe zum **Einkaufszentrum ATRIO**, zur **Italienroute** sowie zu wichtigen Verkehrsverbindungen macht den Standort sowohl für Gastronomie als auch für Beherbergung äußerst attraktiv. Die Lage bietet hohes Potenzial für Durchreisegäste, Touristen und Geschäftsreisende.



Angeboten um € 545.000,--

Kaufnebenkosten:

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbuch Eintragungsgebühr 1,1%

Vertragserrichtungskosten: lt. Tarif Notar

Provision inkl. USt: € 19.620,-- (3% vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt)

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.


Ossiacherzeile 24/2 9500 Villach
Mobil: +436602436036
andreas@anton-immobilien.at

*Anton Immobilien e.U. anton-immobilien.at
andreas@anton-immobilien.at +43 660 24 36 0 36*