



+43 660 24 360 36

anton-immobilien.at

andreas@anton-immobilien.at

ANTON Andreas

Immobilientreuhändler

Exklusive Stadtvilla



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

Daten & Fakten:

Wohnfläche:	ca. 257 m ²
EG:	ca. 102 m ²
OG:	ca. 96 m ²
DG:	ca. 59 m ²
Keller:	ca. 99 m ²
Nebengebäude:	ca. 30 m ²
Grundstücksgröße:	ca. 1.103 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Pool:	1 beheizt
Sauna:	1
Garagenplätze:	0
Nebengebäude:	1
Eigentumsform:	Alleineigentum
Möblierungsart:	Einbauküche
Beziehbar ab:	sofort
Anteile:	1/1
Widmung:	Bauland-Wohngebiet
Baujahr:	ca. 1950
Heizungsart:	Gas
	Solar Warmwasser
Fernwärme:	möglich
Strom:	vorhanden
Abwasserkanal:	vorhanden
Kabelfernsehen:	möglich
Satellitenfernsehen:	möglich
Starkstrom:	vorhanden
Wasser:	vorhanden
Telefon:	möglich
Internet:	möglich
HWB:	118,2
Klasse HWB:	D
fGEE:	1,56
Klasse fGEE:	C
Lage:	Zentrum
Ort:	9500 Vilach

Kosten:

Kaufpreis:	€ 985.000,00
Käuferprovision (2 %)	
plus 20 % USt:	€ 25.800,00

Beschreibung:

Die in den 1950ern in Massivbauweise errichtete exklusive Stadtvilla ist gepflegt und bietet Wohnmöglichkeiten über 3 Geschoße. Weiters verfügt die Liegenschaft über zwei Terrassen mit einer Süd- und Südwestausrichtung, einem großen Garten, einem beheizten Pool und einem Nebengebäude mit Sauna und Wellnessbereich. Die Villa befindet sich in Ruhelage im Zentrum von Villach. Sämtliche infrastrukturellen Einrichtungen und der Hauptplatz ist fußläufig erreichbar. Eine Generalsanierung erfolgte 1996. Für die Warmwasseraufbereitung stehen Sonnenkollektoren und eine Gastherme zur Verfügung.

Auf der angrenzenden Straße verläuft die Fernwärme der Stadt Villach. Ein Umsteigen aus Gas bietet sich hiermit an

Raumaufteilung:

EG: Windfang, Stiegenhaus, Wohnzimmer, Küche, Esszimmer, Fernsehzimmer, Vorraum, WC

OG: Stiegenaufgang, Vorraum, Bad, WC, Umkleideraum, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro, Wirtschaftsraum

DG: Vorraum, Dusche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Zimmer mit Anschlüssen für Küche, WC

Ausstattung:

Pool, Terrasse, Nebengebäude, Sauna, Kunststofffenster, Einbauküche, Keller (Weinkeller), Carport, Parkettboden, Sonnenkollektoren für die Warmwasseraufbereitung



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



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



Angeboten um € 985.000,--

Kaufnebenkosten:

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %

Vertragserrichtungskosten: lt. Tarif Notar

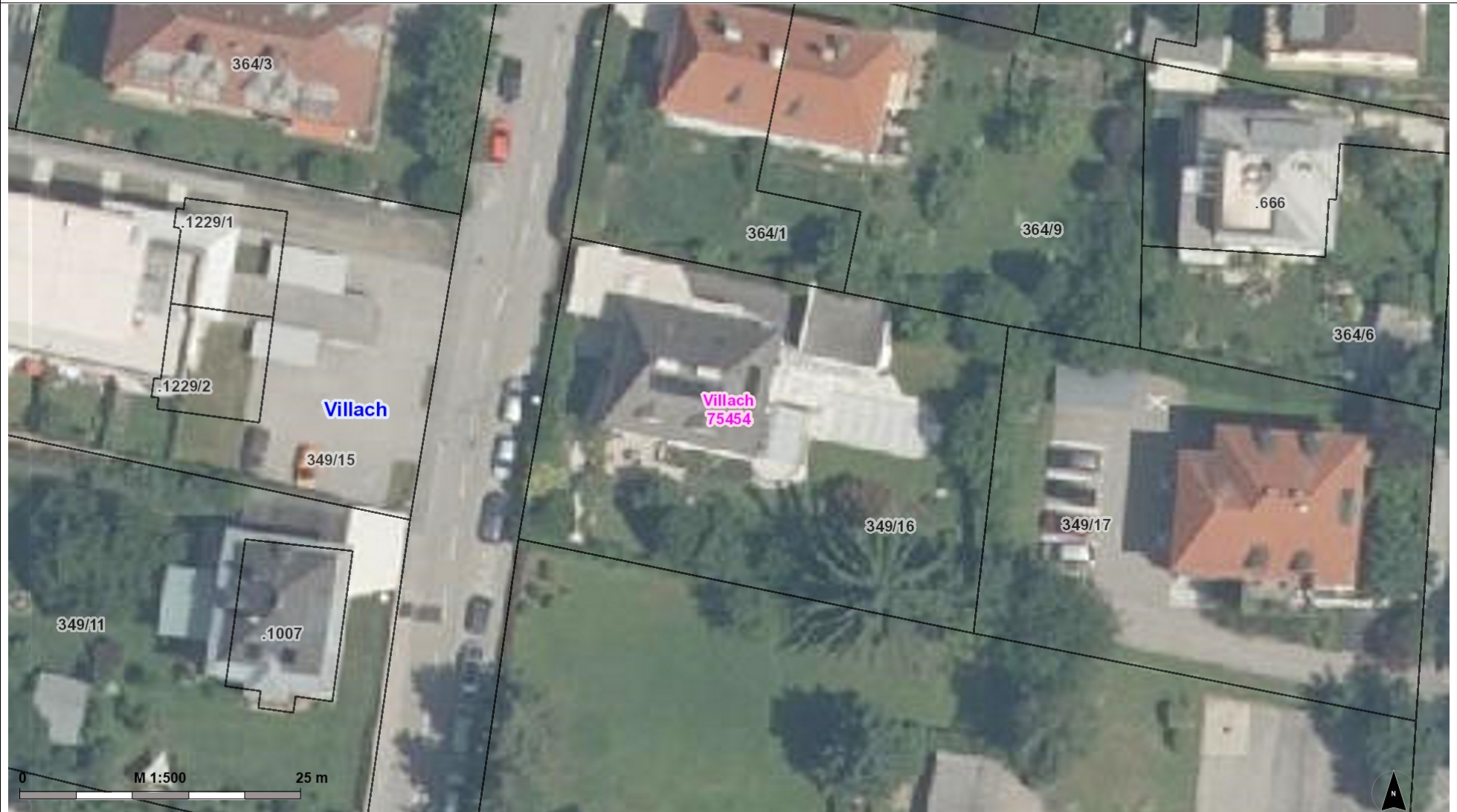
Provision inkl. USt: € 35.460,00 (2% vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt)

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.

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

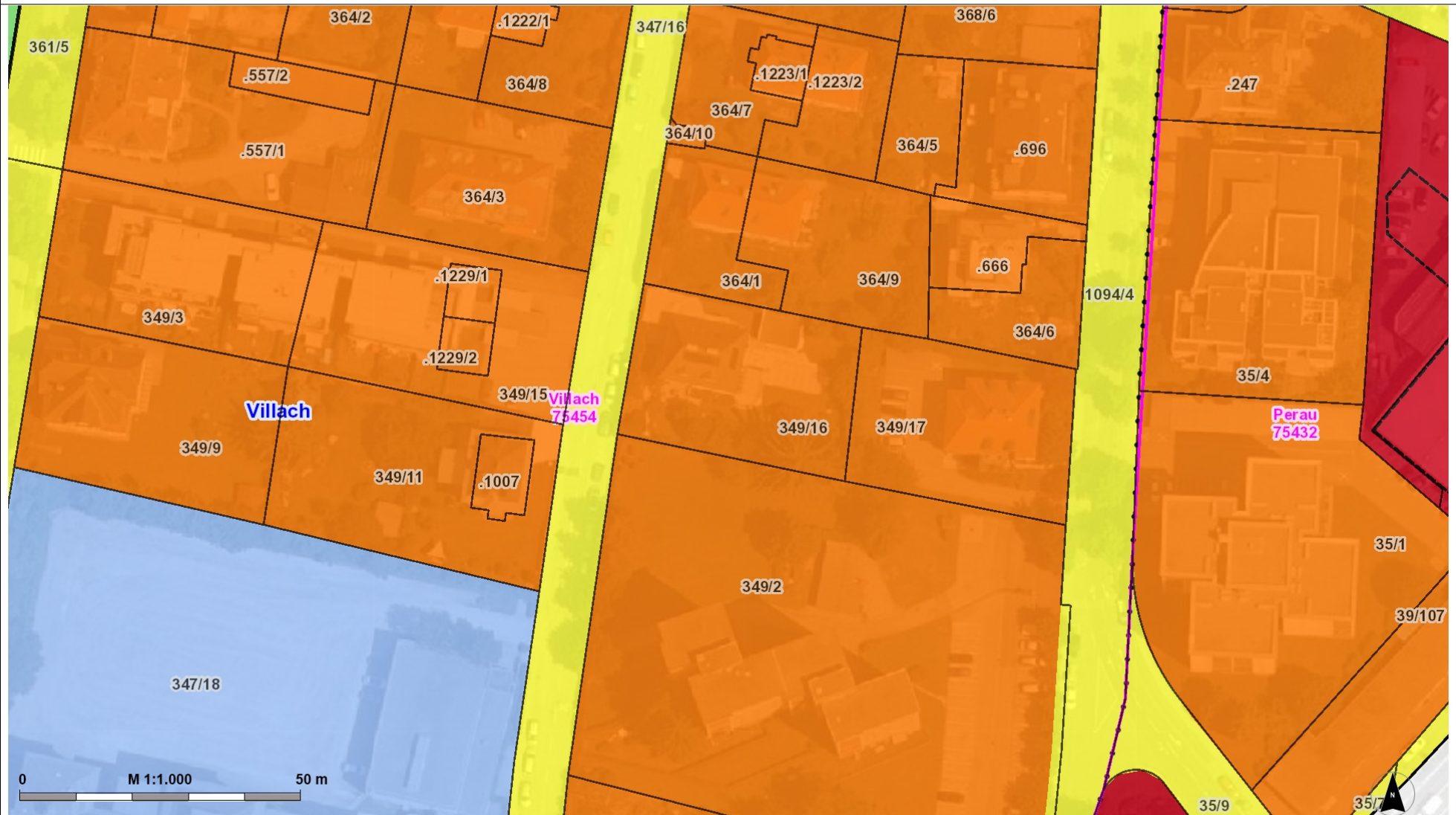
Erstellt am: 28.10.2022 von:

Maßstab: 1:500

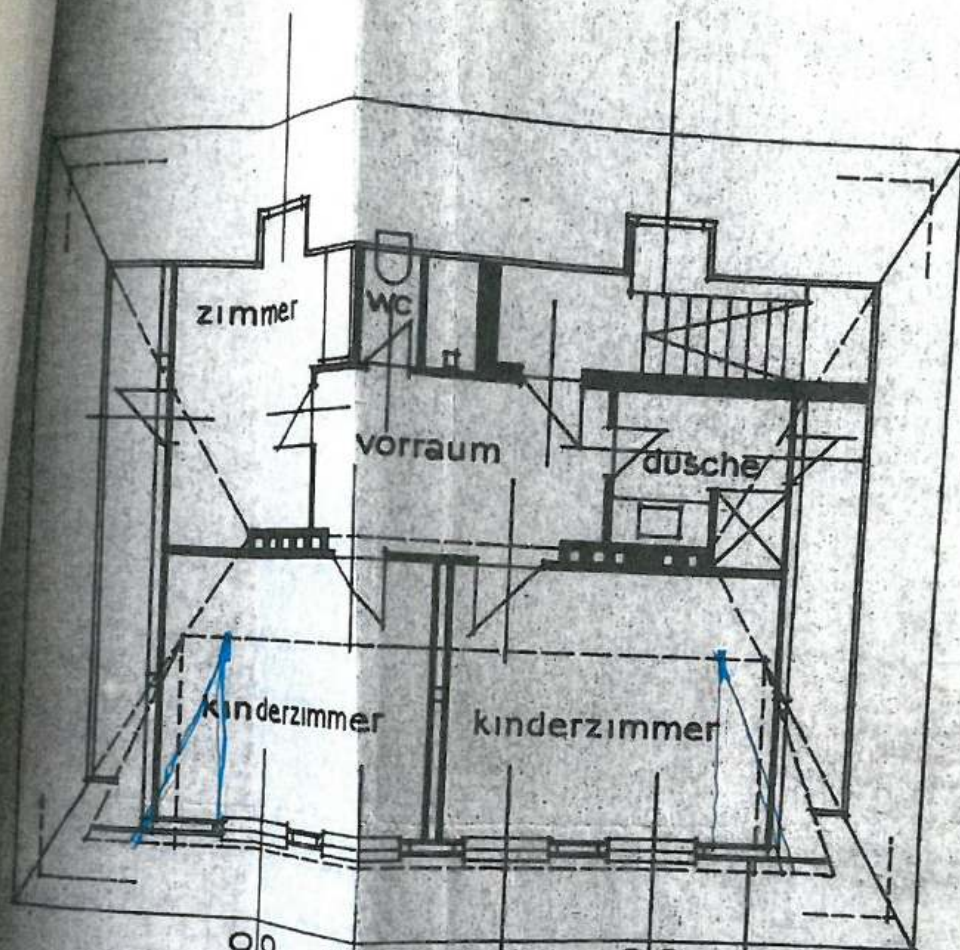


Erstellt am: 28.10.2022 von:

Maßstab: 1:1000

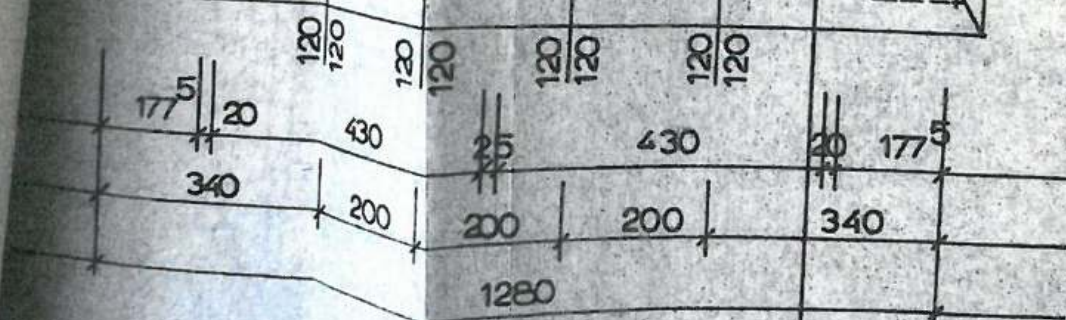


reichplan fassenumgestaltung asst: 1/100



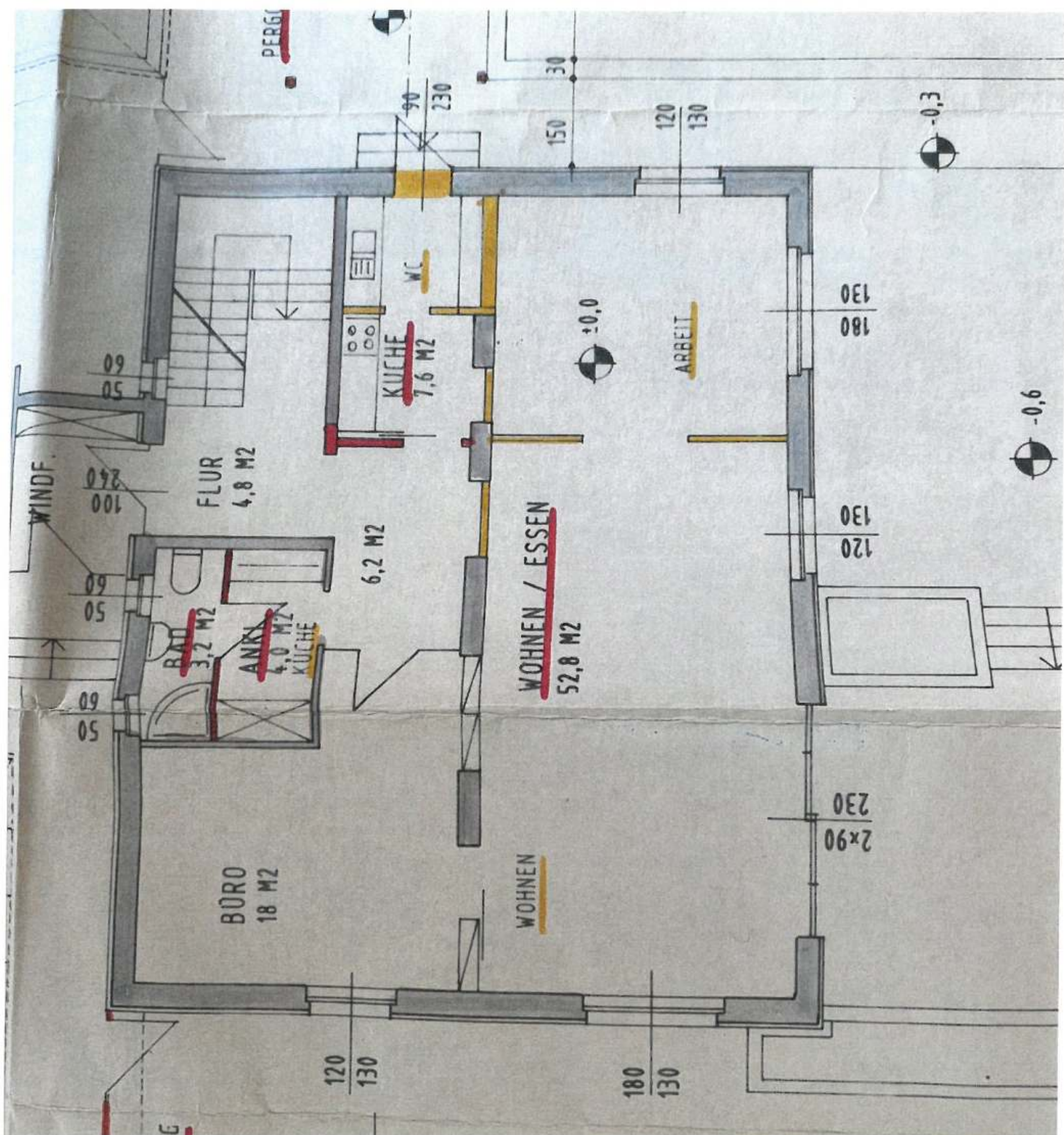
holzdecke
 bleche
 rauhe s
 kasten

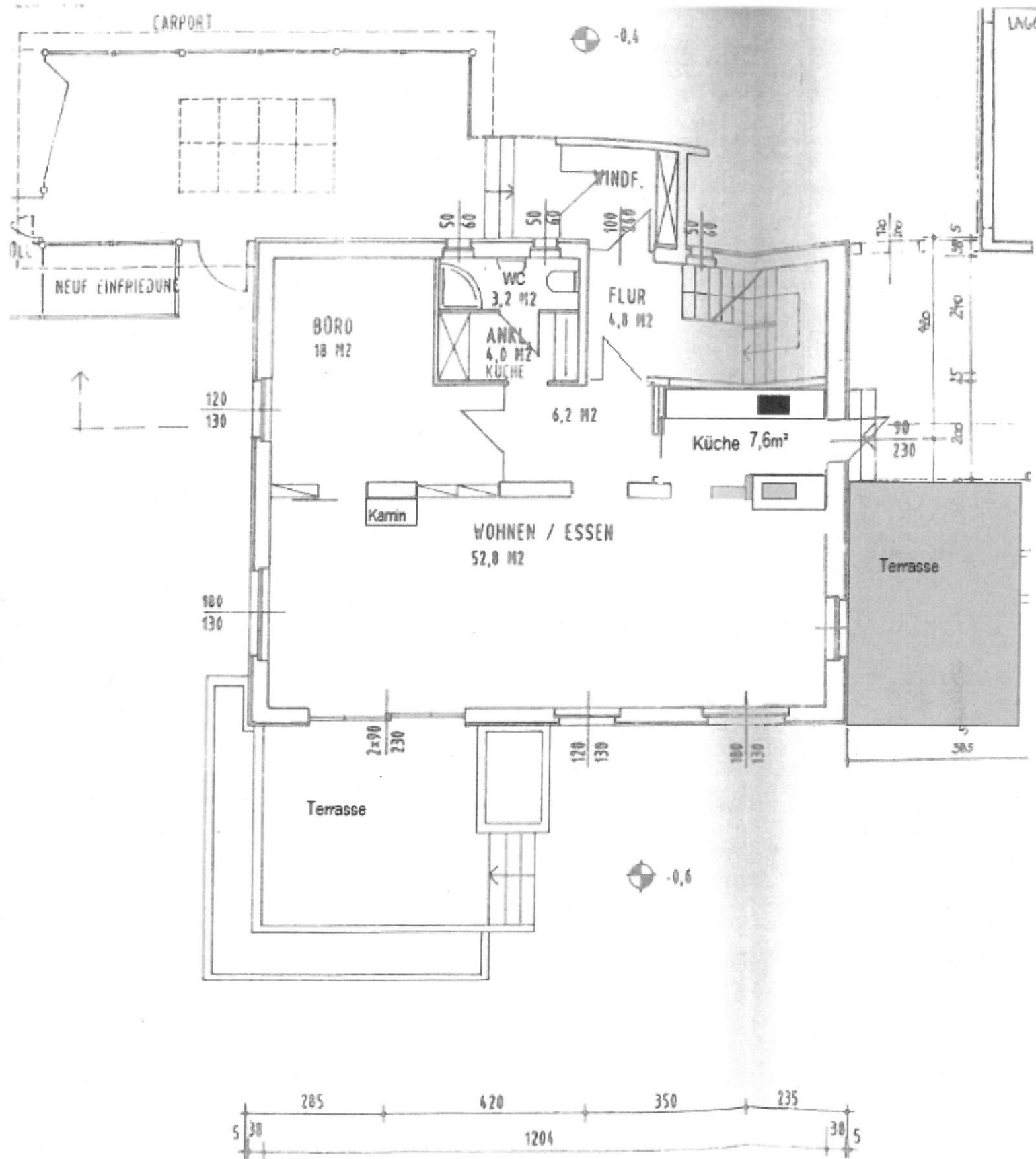
nut sch
 isol. 2x



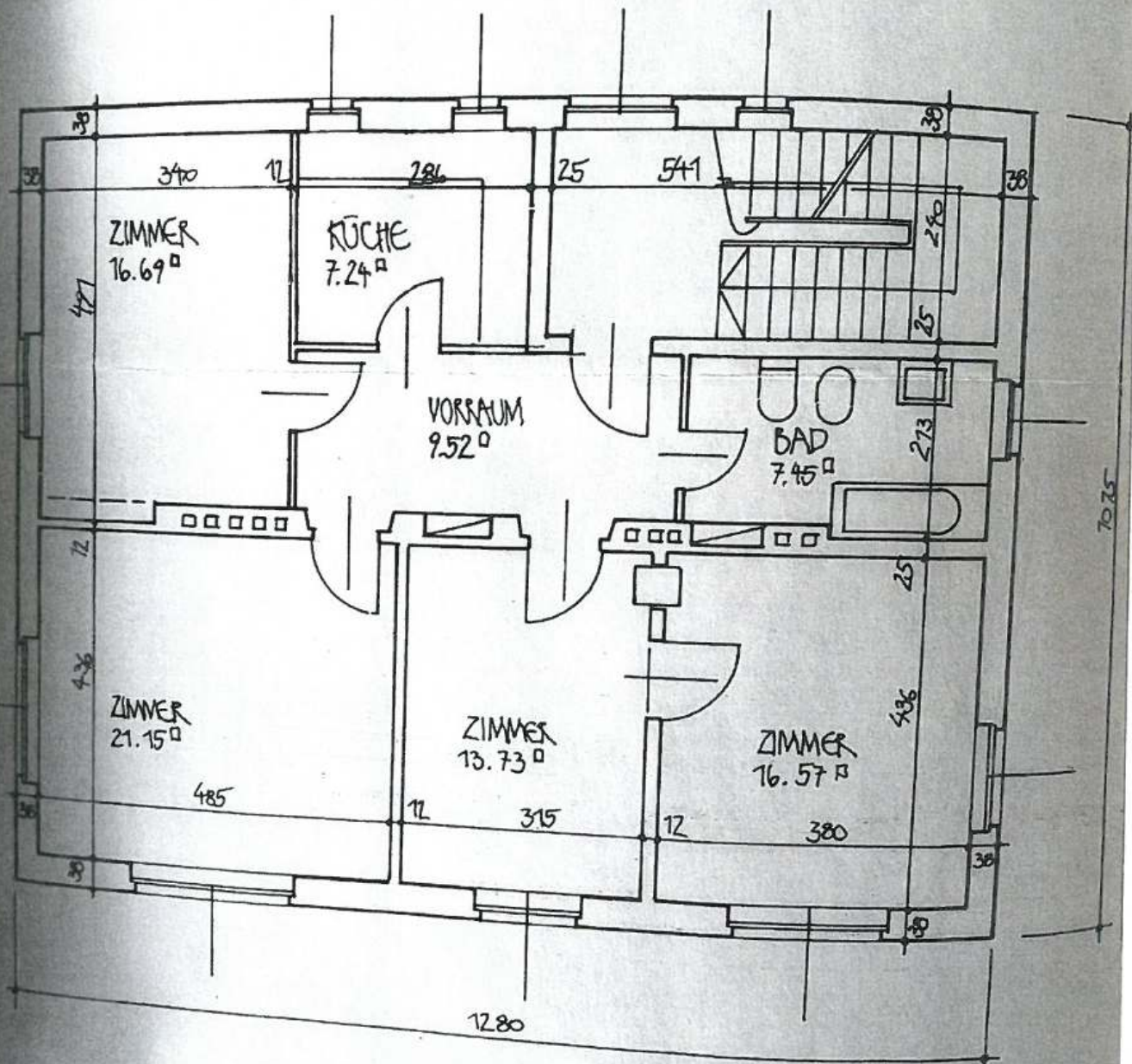
dachgeschoss

roltschalung





ERDGESCHOSS M 1:100



OBERGESCHOSS

M 1:100