



+43 660 24 360 36

anton-immobilien.at

andreas@anton-immobilien.at

ANTON Andreas

Immobilientreuhänder

**Anlageobjekt Bestandshaus mit Nebengebäude 3 Einheiten
und Outdoor-SPA-Wellnessbereich**



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

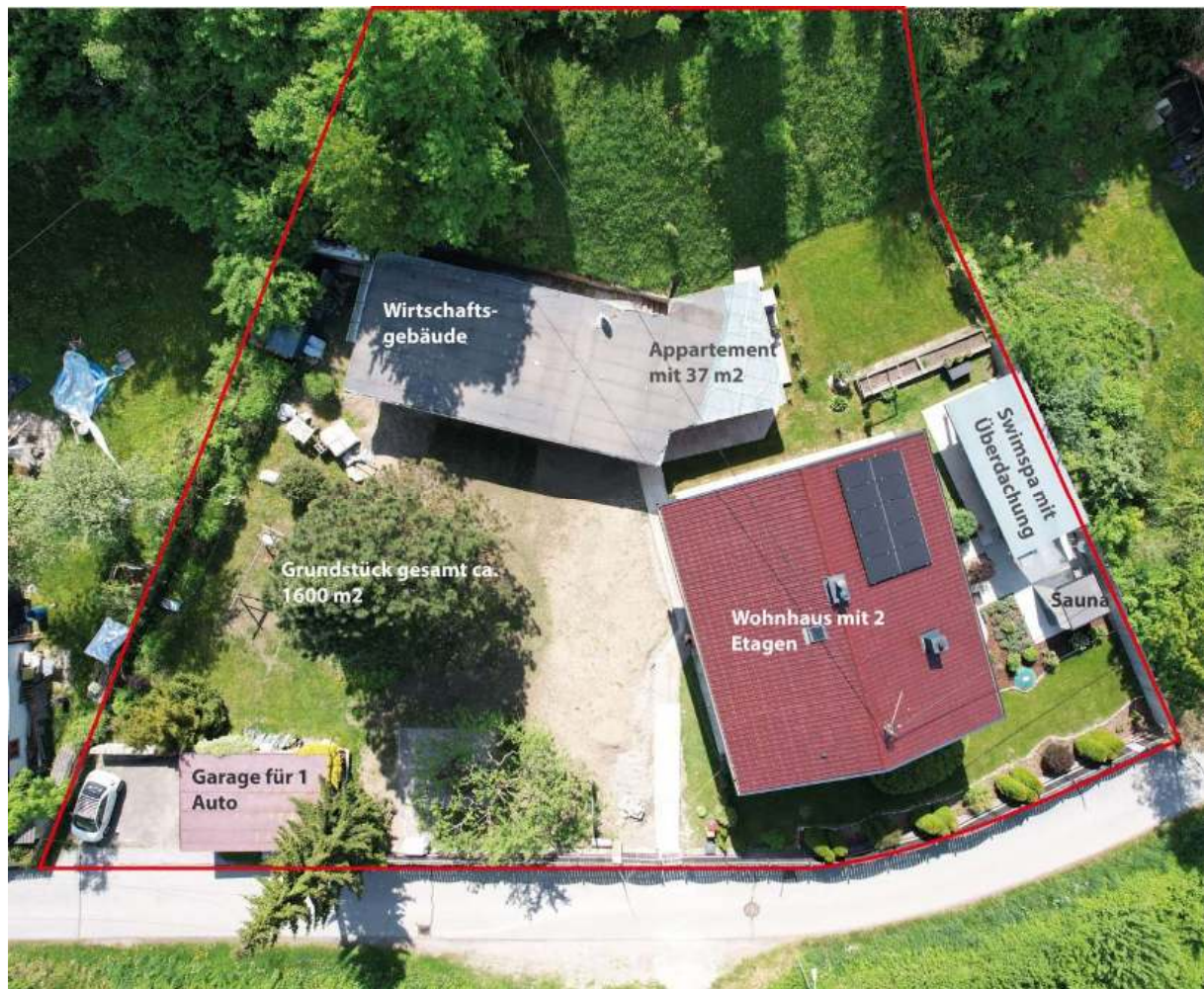
Daten & Fakten:

Wohnfläche Haus:	ca. 154 m ²
Keller:	ca. 30 m ²
Wohn/Nutzf. Nebeng:	ca. 72 m ²
Grundstücksgröße:	ca. 1551m ²
Garage:	ca. 20,0 m ²
Küche:	3
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Eigentumsform:	Alleineigentum
Beziehbar ab:	nach Vereinbarung
Widmung:	Bauland-Wohngebiet
Baujahr:	ca. 1933 Haupthaus ca. 2023 Nebengebä
Heizungsart:	Gas Einzelöfen
Strom:	vorhanden
Abwasserkanal:	vorhanden
Satellitenfernsehen:	vorhanden
HWB Haus:	241
Klasse Haus:	F
fGEE Haus:	2,86
Klasse Haus:	E
HWB Nebengebäude:	59
Klasse HWB Nebeng:	C
fGEE Nebengebäude:	0,72
Klasse fGEE Nebeng:	A
Ort:	Neumüllnern

Kosten:

Kaufpreis:	€ 920.000,00
Betriebskosten:	€ 320,00
Käuferprovision (3,6 %)	
inkl. 20 % USt:	€ 33.120,00





Beschreibung:

Dieses stilvoll sanierte Zweifamilienhaus vereint modernen Wohnkomfort mit nachhaltiger Bauweise und exzellentem Ausstattungsstandard. Die Immobilie besteht aus dem Haupthaus mit zwei separaten Wohneinheiten, einem neu errichteten Nebengebäude mit einem vollwertigen Apartment im Erdgeschoss sowie großzügigem Wellnessbereich im Außenbereich.

Das Haupthaus wurde energetisch hochwertig saniert. Eine 16 cm starke Dämmung aus natürlicher Holzwole sorgt in Kombination mit einer 3-fach-Verglasung für hervorragende Energieeffizienz und angenehmes Wohnklima. Zwei gemütliche Einzelöfen (Kaminöfen) schaffen zusätzlich ein behagliches Ambiente. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Flüssiggas-Zentralheizung.



Nebengebäude

Das im Jahr 2023 errichtete Nebengebäude bietet im Erdgeschoss ein kompaktes, modernes Apartment – ideal für Gäste, zur Vermietung oder als Büroeinheit. Die solide Bauweise ermöglicht eine unkomplizierte Aufstockung. Hier besteht die Option, zwei weitere Wohneinheiten zu realisieren und das volle Potenzial dieses Nebengebäudes auszuschöpfen



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

Wellness & Außenbereich

Ein echtes Highlight dieser Immobilie ist der luxuriöse Outdoor-Spa-Bereich. Dieser umfasst:

- eine hochwertige **Außensauna**
- einen **Whirlpool** für ganzjährigen Betrieb
- einen **Pool** zur Erfrischung in den Sommermonaten

Ob zur privaten Nutzung oder zur Kombination aus Wohnen und Vermietung – hier sind zahlreiche Möglichkeiten denkbar.



Weitere Ausstattung

- **Photovoltaikanlage** zur Reduktion der Energiekosten
- **30 m² großer Keller** für Lagerung oder Hobby
- **Separate Garage** für ein Fahrzeug oder zusätzliche Abstellfläche
- **Zukunftsfähig und ausbaubar:** Nebengebäude mit Potenzial für 2 weitere Einheiten

Lage:

- Die Nähe zu **Villach** (~ 5 km), **Finkenstein am Faaker See** (~ 2 km) sowie dem **Faaker See**, macht Neumüllnern verkehrstechnisch vorteilhaft gelegen .

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

- Nachbars Ortschaften: Müllnern, Gödersdorf, Techanting, Susalitsch – alle Teil derselben Gemeinde.
- Die Umgebung liegt landschaftlich eingebettet im **Villacher Becken** und nahe den **Karawanken** im südlichen Alpenrand.



Angeboten um € 920.000,--

Kaufnebenkosten:

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

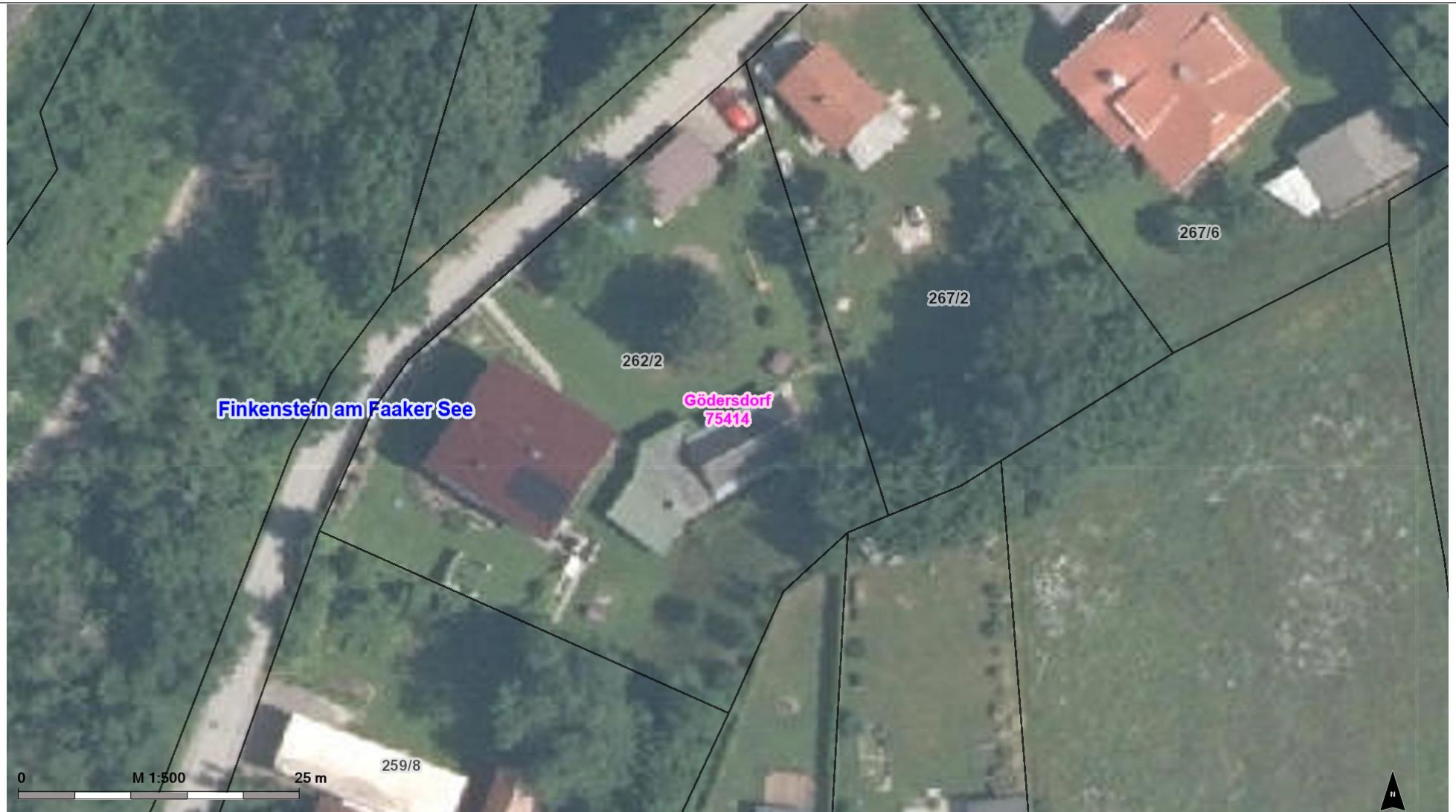
Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1 %

Vertragserrichtungskosten: lt. Tarif Notar

Provision inkl. USt: € 33.120,-- (3% vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt)

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.


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



Erstellt am: 19.05.2025 von:

Maßstab: 1:1000

