



**+43 660 24 360 36**

**[anton-immobilien.at](http://anton-immobilien.at)**

**[andreas@anton-immobilien.at](mailto:andreas@anton-immobilien.at)**

**ANTON Andreas**

**Immobilientreuhänder**

## **Landhaus mit Stadel sucht Heimwerker**



*Anton Immobilien e.U. [anton-immobilien.at](http://anton-immobilien.at)  
[andreas@anton-immobilien.at](mailto:andreas@anton-immobilien.at) +43 660 24 36 0 36*

---

## Beschreibung:

Dieses charmante Landhaus mit großem Stadel liegt inmitten unberührter Natur – eingebettet in eine idyllische Hanglage mit traumhafter Aussicht. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 2000m<sup>2</sup> erwartet Sie ein echtes Refugium für Naturliebhaber, Heimwerker oder Familien, die das Landleben in vollen Zügen genießen möchten.

### Ausstattung und Zustand

- Renovierungsbedürftiger Zustand – bietet viel Gestaltungspotenzial für individuelle Wohnträume
- Heizung derzeit über Einzelöfen
- Dach kürzlich erneuert – solide Grundlage für weitere Sanierungsarbeiten
- Süd-Ost-Terrasse mit Morgensonne und Weitblick
- Kleine Garage vorhanden
- Großer Stadel – ideal als Werkstatt, Lager oder Ausbaureserve

### Besonders geeignet für

- Familien, die naturnah wohnen möchten
- Heimwerker und Selbstrenovierer mit Visionen
- Menschen, die Ruhe, Natur und Privatsphäre suchen
- Investoren mit Blick auf nachhaltige Ferienvermietung

Ein seltenes Angebot in traumhafter Lage – mit viel Potenzial und Charme. Wer das Besondere sucht und Freude daran hat, Altes mit Liebe neu zu gestalten, wird hier fündig.

UG wc separat, Bad mit Badewanne und Waschtisch

OG wc separat mit Fenster, Bad mit Badewanne und Waschtisch und Fenster

Zimmer OG 3 plus 2 DG

Zimmer UG 2

Gesamt 7 Zimmer

Grundstücksfläche ca 2000m<sup>2</sup>

UG ca 66,84 m<sup>2</sup>

OG ca 103,39 m<sup>2</sup>

DG ca 46,09 m<sup>2</sup>

216,32 m<sup>2</sup> gesamt

**Energiekennzahlen:** HWB 363 / G, fgee 4,70 / G



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



## Lage:

Ruhe- und Naturlage im Dreiländereck ( Dreiländereck – Italien -Slowenien) Unweit von Villach, in der beliebten Tourismusregion rund um den Faaker See und Mittagskogel

- Absolut ruhige Naturumgebung umgeben von Wald, Wiesen und Bergen
- Aussichtslage mit Panoramablick in die Alpenregion
- Nur wenige Fahrminuten zum Faaker See – einem der wärmsten und klarsten Badeseen Österreichs
- Nähe zu Villach – umfassende Infrastruktur und kulturelles Angebot
- In der touristisch attraktiven Dreiländereck-Region – perfekte Anbindung an Italien und Slowenien

---

Angeboten um € 298.500,--

Kaufnebenkosten:

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Vertragserrichtungskosten: lt. Tarif Notar

Provision inkl. USt: € 10.746,-- ( 3% vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt)

**Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 % ACHTUNG!!!**

## **Befreiung von der Grundbuch- Eintragungsgebühr bei Erwerb von Wohnraum**

Die am 20. März 2024 im Nationalrat beschlossene temporäre Befreiung von den Gebühren für die Eintragung von Eigentumsrecht und Pfandrecht im Grundbuch bei Erwerb von Wohnraum, ist an folgende Voraussetzungen geknüpft:

- Die erworbene Wohnung oder das Grundstück, auf dem das Eigenheim errichtet werden soll, dient der Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses, das durch eine Hauptwohnsitzmeldung nachgewiesen werden soll sowie durch eine Bestätigung, dass die bisherigen Wohnrechte aufgegeben wurden.
- Der pfandrechtlich gesicherte Kredit wurde zum Kauf des Eigenheims („Wohnstätte“) aufgenommen, oder zur Sanierung oder Errichtung des Eigenheims. Das ist durch eine Bankbestätigung nachzuweisen.
- Die Gebührenbefreiung gilt bis zu einer Bemessungsgrundlage von 500.000 Euro. Für den Teil, der über 500.000 Euro hinausgeht, ist die Gebühr zu entrichten. Wenn allerdings die Bemessungsgrundlage mehr als 2 Millionen Euro beträgt („Luxusimmobilie“), dann besteht keine Gebührenbefreiung.
- Das geförderte Eigenheim muss für fünf Jahre bezogen werden; wird es vorher verkauft oder als Hauptwohnsitz aufgegeben, wird die Gebühr nacherhoben.

*Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.*

**Anton Immobilien e.U. [anton-immobilien.at](https://anton-immobilien.at)  
[andreas@anton-immobilien.at](mailto:andreas@anton-immobilien.at) +43 660 24 36 0 36**



Ossiacherzeile 24/2 9500 Villach  
Mobil: +436602436036  
[andreas@anton-immobilien.at](mailto:andreas@anton-immobilien.at)

*Anton Immobilien e.U. [anton-immobilien.at](http://anton-immobilien.at)  
[andreas@anton-immobilien.at](mailto:andreas@anton-immobilien.at) +43 660 24 36 0 36*



