



+43 660 24 360 36

anton-immobilien.at

andreas@anton-immobilien.at

ANTON Andreas

Immobilientreuhänder

Helle, sonnige Dachgeschoss-Wohnung in Weissenbach



Daten/ Fakten

Wohnfläche ca 98,65 m²
Balkon ca 14,54 m²
2 Parkplätze
3 Zimmer
ÖL/ Solar
Einbauküche
Betriebskosten ca € 251,00
Strom nach Bedarf
Baujahr 1981
Keller ca 3,6 m²
HWB 85,8 / C
Fgee 1,34 / C

Adresse:

Buchbergweg 10
9722 Weissenbach



Beschreibung:

Helle, sonnige Dachgeschosswohnung im 1. Stock eines 3-Familienhauses. komplett saniert und alle Innentüren erneuert. Vorhandene Rigips Wände wurden vollflächig gegittert und gespachtelt. Alle Decken wurden mit Rigips abgehängt. Der Zugang zur Wohnung erfolgt über ein gemeinsames Treppenhaus. Die Dachschrägen haben eine Kniestockhöhe von mind. 1,70m, wodurch es keine Einschränkungen gibt.

Die Bad- und WC-Wände wurden mit Effektpachtelung versehen. Im Bad und WC wurde ein für Nassräume geeigneter Vinylboden vollflächig verklebt.

In der restlichen Wohnung wurden Laminatböden verlegt

Der an das „Schlafzimmer 02“, angrenzenden Dachboden kann durchgebrochen und dieser als Wohnraum ausgebaut werden, wodurch die Wohnfläche um weitere 15qm vergrößert werden kann.

Zusammen mit neuen Fenstern (3-fach verglast), inkl. Rollläden und Insektenschutz, wurde hausseitig eine Schließanlage installiert.

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

Südlich ans Hauptgebäude wurde ein abschließbarer Holzverschlag angebaut, in dem ein Abteil mit ca. 3,6qm zur Wohnung gehört. Dieses Abteil kann mit kleinem Aufwand durch Türen ergänzt werden, um es absperrbar zu machen. Im Verschlag dient das vorderste, gemeinschaftlich genutzte Abteil zum Abstellen von Gerätschaften wie Schneeschaukeln, Besen, etc. 2 PKW-Stellplätze sind auf dem Grundstück vorgesehen.

Die Öl-Zentralheizung wurde 2018 saniert und ein Wolff Brennwertkessel verbaut. Zusammen mit der 25qm Solaranlage auf dem Dach sorgt diese für ausreichend warmes Wasser im gesamten Haus.

Die Heizung kann jede Partei über eine APP separat steuern und auch jeden Heizkörper.

Die Wohnung kann auch separat mit dem Wasserführenden Holzofen im Wohnzimmer komplett beheizt werden.

Für Warmwasser kann man die separate Solaranlage (derzeit demontiert, im Kaufpreis dabei) wieder montieren.

Optional kann eine Garage für € 15.000,-- dazu erworben werden



Lage:

Bushalltestelle direkt an der B100

15 Min. mit dem Auto zur Infineon

1 Min. von der Autobahnausfahrt Villach West entfernt

5 Min. mit dem Auto zu den nahegelegenen Einkaufsmöglichkeiten im Einkaufszentrum (VEZ)

Wander- und Radwege (Drau) können direkt von der Haustür aus erreicht werden

Der nächstgelegene Bahnhof Puch ist 3km entfernt



Angeboten um € 265.000,--

Kaufnebenkosten:

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Vertragserrichtungskosten: lt. Tarif Notar

Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1 %

Provision inkl. USt: € 9.540,-- (3% 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**



Ossiacherzeile 24/2 9500 Villach

Mobil: +436602436036

andreas@anton-immobilien.at