



+43 660 24 360 36

anton-immobilien.at

andreas@anton-immobilien.at

ANTON Andreas

Immobilientreuhändler

Ehemalige Kunstglaserei mit Wohnhaus



Daten & Fakten:

Nutzfläche:	ca. 462 m ²
Wohnfläche:	ca. 205 m ²
EG:	ca. 124 m ²
OG:	ca. 81 m ²
Galerie:	ca. 42 m ²
Werkstatt-Atelier Büro/ Sanitär/ Küche/ Technik/ Schauraum:	ca. 156 m ²
Garage:	ca. 59 m ²
Nebengebäude:	ca. 9 m ²
Grundstücksgröße:	ca. 1.163 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1 ca. 40 m ²
Pool:	ca. 24 m ² beheizt
Grillplatz/ Küche	1 überdacht
Eigentumsform:	Alleineigentum
Möblierungsart:	Einbauküche
Beziehbar ab:	nach Vereinbarung
Anteile:	1/1
Widmung:	Bauland- Geschäftsgebiet
Baujahr:	ca. 1997
Heizungsart:	Gas/ Infrarot
Strom:	vorhanden
Abwasserkanal:	vorhanden
Satellitenfernsehen:	möglich
Starkstrom:	vorhanden
Wasser:	vorhanden
Telefon:	möglich
Internet:	möglich
HWB:	90,9
Klasse HWB:	D
fGEE:	2,59
Klasse fGEE:	E
Ort:	9500 Vilach

Kosten:

Kaufpreis:	€ 895.000,00
Käuferprovision (3,6 %) inkl. 20 % USt:	€ 32.220,00

Beschreibung:

Gut gelegen am äußeren Ring von Villach wurde diese Liegenschaft im Jahre 1997 in Massivbauweise errichtet. So konzipiert, dass man Arbeit und Privat spielend einfach, stilvoll und harmonisch unter einem Dach zusammengebracht hat.

Man betritt das Erdgeschoß durch eine kunstvoll mit Glasintarsien verzierte Haustür. Gleich zur Linken Hand befindet sich ein separates WC. Das angrenzende Bad ist mit einem Doppelwaschtisch, einer Eckbadewanne und einer barrierefreien Dusche ausgestattet. Nebenan ein Schlafzimmer mit ca. 22 m² und einem geräumigen Ankleidezimmer. Der großzügig geschnittene Wohn- und Essbereich ist zusätzlich zur elektrischen Wandheizung, mit einem Holzofen zu beheizen. Anbei die Einbauküche mit angrenzender Speisekammer.

Über die dreifach verglaste Terrassentür vom Wohnbereich aus gelangt man auf eine riesige überdachte Terrasse mit großem Salzwasserpool. Für Gartenfreunde ist bestimmt der große überdachte Grillplatz mit Wasseranschluss, oder das Hochbeet mit Glasdach interessant. Der Garten lädt zum Entspannen, nach getaner Arbeit ein.

Das Atelier kann man vom Vorraum aus erreichen, oder den Zugang von außen nutzen. Im Obergeschoß befindet sich eine Galerie und vier Schlafzimmer. Eines davon wird zurzeit als Büro und eines als Gästezimmer genutzt. Auch ein Badezimmer mit WC befindet sich hier neben dem Wirtschaftsraum. In dem befinden sich eine Waschmaschine nebst Trockner und ein Bügelplatz. Man hat von oben Zugang zum Dachboden mit Abstellraum.

In der Garage befindet sich der Elektroverteiler und der Technik bzw. Heizraum. Das Haus wird elektrisch und mit Gas beheizt. Die Böden sind aus Fliesen und Echtholzparkett. Auch die Türen sind alle aus Echtholz.

Das Atelier ist mit diversen Leitungen für die Arbeit ausgestattet. Die Liegenschaft ist perfekt für Unternehmer die von zu Hause arbeiten wollen.

Raumaufteilung:

EG: Vorraum / Stiegenhaus, WC, Wohnzimmer / Esszimmer, Küche, Speis, Schlafzimmer,

Ankleidezimmer, Bad-Dusche-Eckbadewanne-Doppelwaschtisch-WC

Garage, Heizraum, E-Raum, Atelier, Galerie, Büro, Schauraum

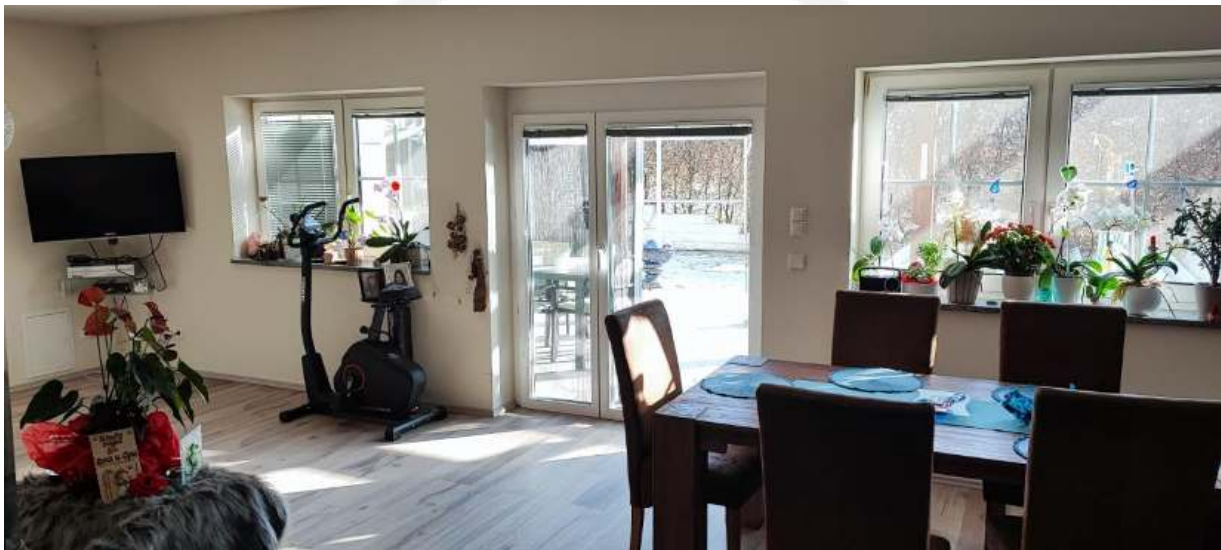
OG: Stiegenaufgang, Abstellraum, Schlafzimmer 1,2, Büro, Gästezimmer, Wirtschaftsraum,
Bad-Dusche-Waschtisch-WC

Ausstattung:

Pool, Terrasse, Nebengebäude, Kunststofffenster, Einbauküche, Carport, Parkettboden,
Fliesenboden,

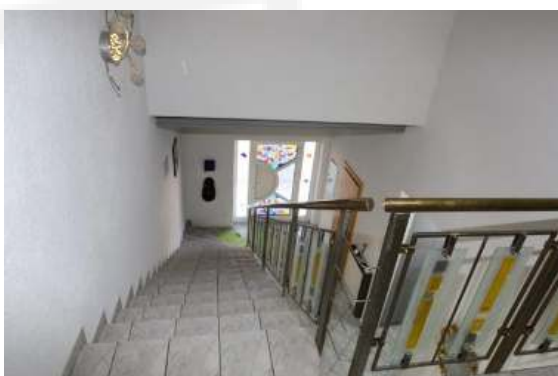






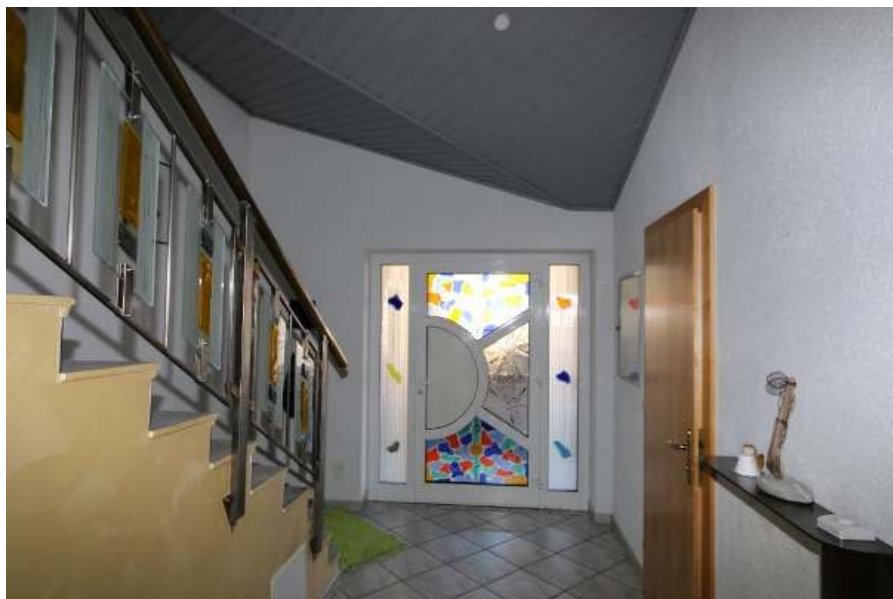


Anton Immobilien e.U. anton-immobilien.at
andreas@anton-immobilien.at +43 660 24 36 0 36

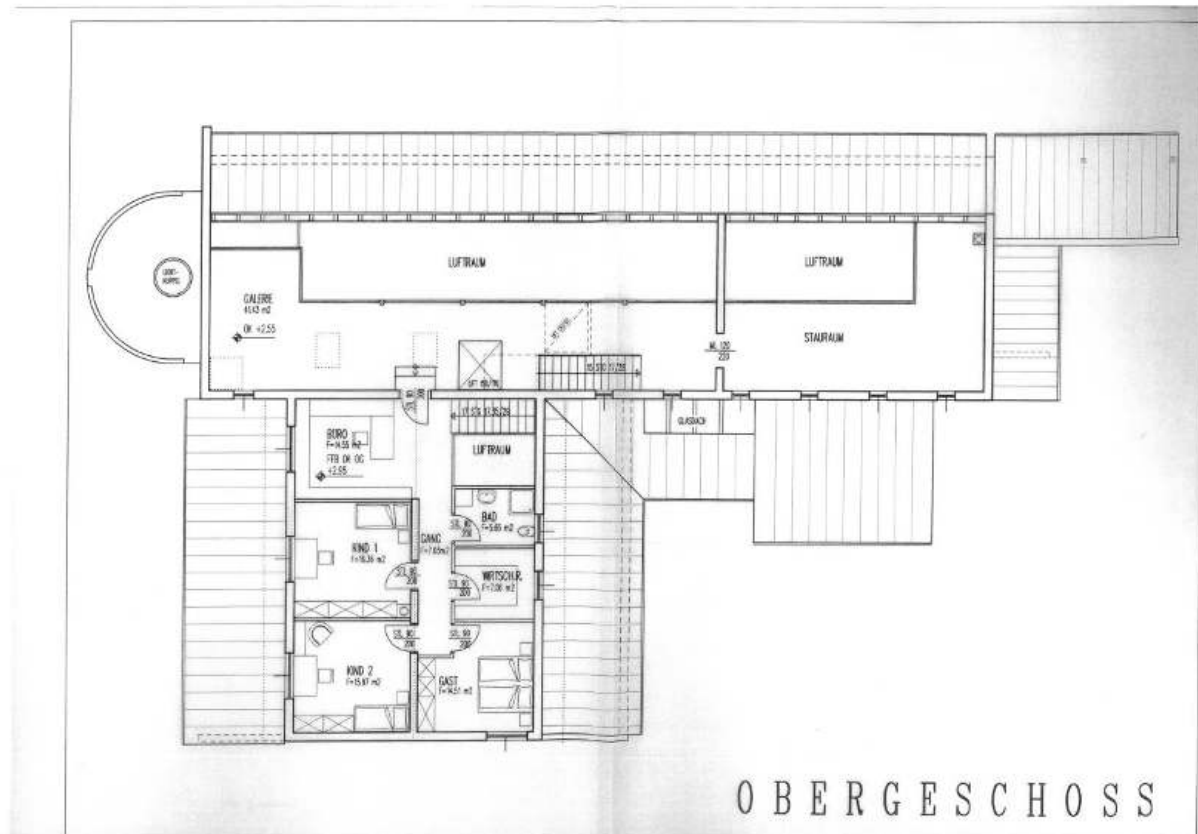
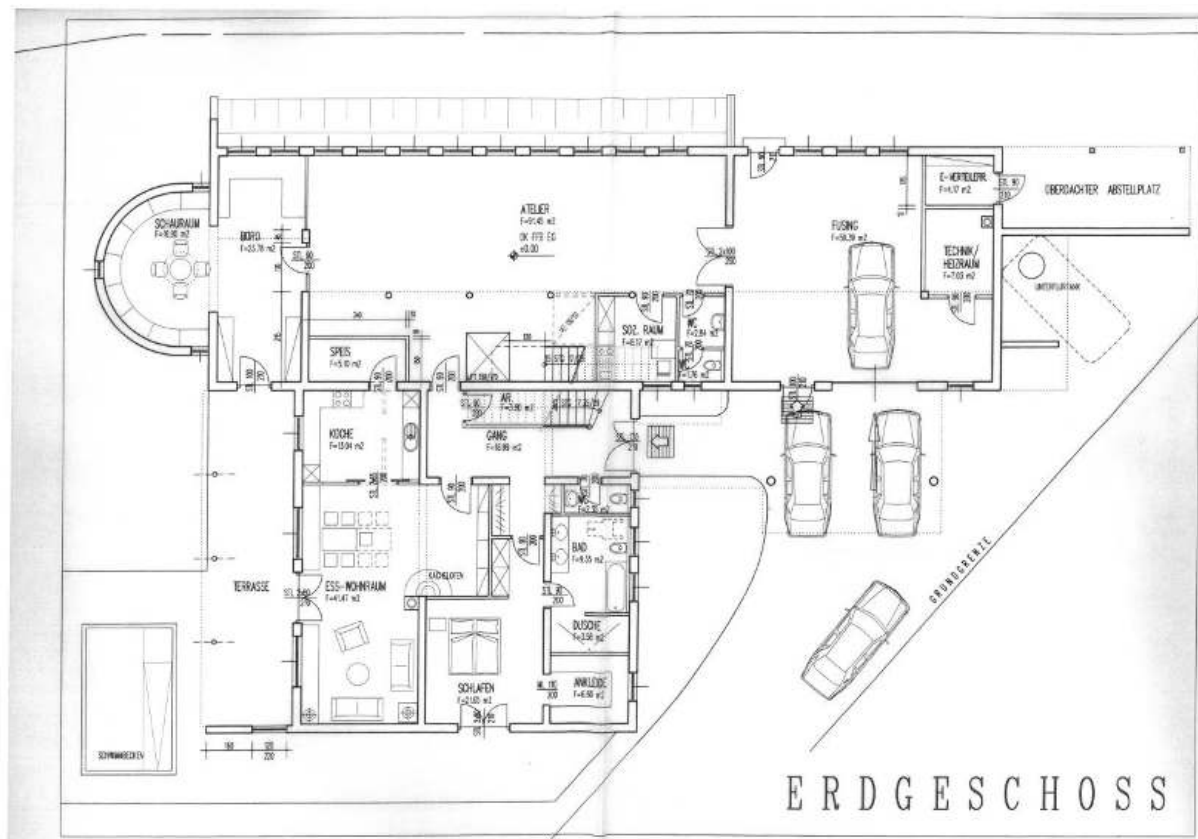








Anton Immobilien e.U. anton-immobilien.at
andreas@anton-immobilien.at +43 660 24 36 0 36





Angeboten um € 895.000,--

Kaufnebenkosten:

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %

Vertragserrichtungskosten: lt. Tarif Notar

Provision inkl. USt: € 32.220,00 (3% vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt)

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.



Erlendorf 82 9587 Riegersdorf

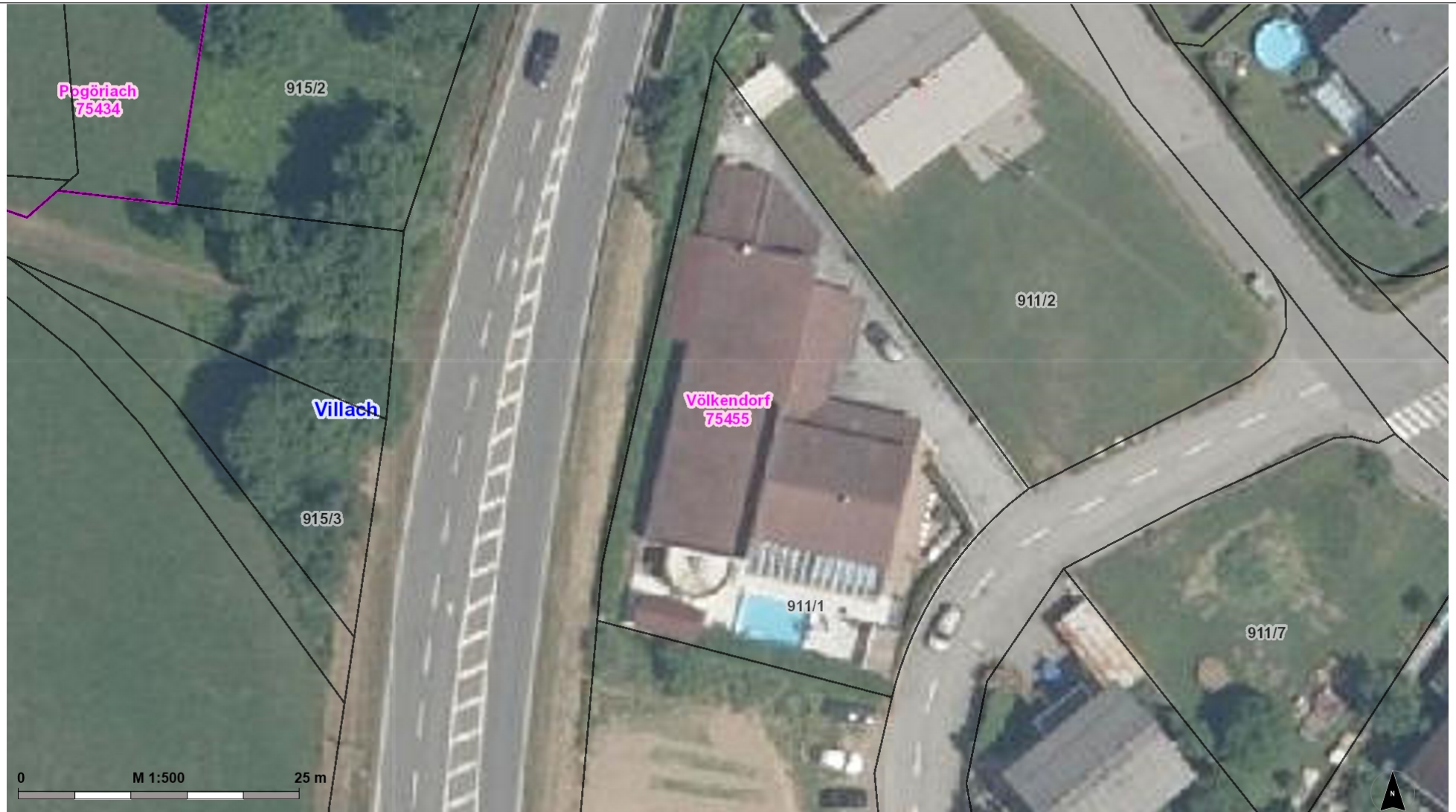
Mobil: +436602436036

andreas@anton-immobilien.at

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

Erstellt am: 18.03.2023 von:

Maßstab: 1:500



Erstellt am: 18.03.2023 von:

Maßstab: 1:1000

