



+43 660 24 360 36  
anton-immobilien.at  
[andreas@anton-immobilien.at](mailto:andreas@anton-immobilien.at)

**ANTON Andreas**  
Immobilientreuhänder

## 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 <sup>2</sup>
EG:	ca. 102 m <sup>2</sup>
OG:	ca. 96 m <sup>2</sup>
DG:	ca. 59 m <sup>2</sup>
Keller:	ca. 99 m <sup>2</sup>
Nebengebäude:	ca. 30 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	ca. 1.103 m <sup>2</sup>
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:	€ 1.075.000,00
Käuferprovision (3,6 %) inkl. 20 % USt:	€ 38.700,00

---

## **Beschreibung:**

Die in den 1950ern in Massivbauweise errichtete exklusive Stadtvilla ist top saniert, 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 Hauptplatz fußläufig erreichbar. Eine Generalsanierung erfolgte 1996. Für die Warmwasseraufbereitung stehen Sonnenkollektoren zur Verfügung.

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



**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**



---

**Angeboten um € 1.075.000,--**

**Kaufnebenkosten:**

**Grunderwerbsteuer: 3,5 %**

**Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %**

**Vertragserrichtungskosten: lt. Tarif Notar**

**Provision inkl. USt: € 38.700,00 ( 3% vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt)**

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

---

**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**



