



+43 660 24 360 36

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

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

**ANTON Andreas**

**Immobilientreuhänder**

## Zwei Häuser mit Doppelgarage



---

**Daten & Fakten:**

---

<b>Wohnfläche Haus 1:</b>	ca. 124 m <sup>2</sup>
<b>EG:</b>	ca: 49 m <sup>2</sup>
<b>OG:</b>	ca: 75 m <sup>2</sup>
<b>DG:</b>	ca: 97 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Haus 2:</b>	ca. 68 m <sup>2</sup>
<b>EG:</b>	ca: 28 m <sup>2</sup>
<b>OG:</b>	ca: 40 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksgröße:</b>	ca. 1834 m <sup>2</sup>
<b>Garage:</b>	ca. 40 m <sup>2</sup>
<b>Küche:</b>	1
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Eigentumsform:</b>	Alleineigentum
<b>Beziehbar ab:</b>	nach Vereinbarung
<b>Widmung:</b>	Bauland-Dorfgebiet Grünland Ödland
<b>Baujahr:</b>	ca. 1700 - 1900
<b>Heizungsart:</b>	ÖL/ Holz
<b>Strom:</b>	vorhanden
<b>Abwasserkanal:</b>	vorhanden
<b>Starkstrom:</b>	vorhanden
<b>Wasser:</b>	vorhanden
<b>Telefon:</b>	möglich
<b>Internet:</b>	möglich
<b>HWB:</b>	In Arbeit
<b>Klasse HWB:</b>	In Arbeit
<b>fGEE:</b>	In Arbeit
<b>Klasse fGEE:</b>	In Arbeit
<b>Ort:</b>	Bad Bleiberg

---

**Kosten:**

---

<b>Kaufpreis:</b>	€ 150.000,00
<b>Käuferprovision (3,6 %) inkl. 20 % USt:</b>	€ 5.400,00





---

## Beschreibung:

### Objekt 1 – Geräumiges Einfamilienhaus mit Ausbaupotenzial

Dieses großzügige Einfamilienhaus erstreckt sich über zwei Stockwerke und bietet viel Platz für eine Familie. Das Erdgeschoss umfasst drei Räume und den Tankraum für die Ölheizung. Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer sowie ein separates WC, Hauptbadezimmer mit zweitem WC, Badewanne und Dusche, Küche und Heizraum.

Der Dachboden bietet weiteres Potenzial für eine individuelle Gestaltung, – sei es als zusätzlicher Wohnraum oder als Hobbybereich.

Das Haus wird zentral über eine Ölheizung beheizt, die sich in einem guten Zustand befindet. Der große Garten und die Doppelgarage runden das Angebot ab und machen diese Immobilie besonders attraktiv für Familien oder Ruhesuchende, die eine ländliche Umgebung mit moderner Infrastruktur schätzen.



OG Schlafzimmer



OG Wohnzimmer



Eingang



Bad OG



EG Zimmer links





Küche OG



Raum EG



Heizraum OG



Küche OG



Dachgeschoss



Dachgeschoss



## Objekt 2 – Sanierungsbedürftiges Haus mit Potenzial

Dieses zweite, etwas kleinere Haus bietet eine interessante Möglichkeit für handwerklich begabte Käufer oder Investoren. Die Grundstruktur des Hauses ist solide, jedoch ist eine komplette Sanierung notwendig, um den heutigen Wohnansprüchen gerecht zu werden.

Hier können Sie Ihre kreativen Ideen voll ausleben und das Haus nach Ihren eigenen Wünschen gestalten. Ob als Gästehaus, Ferienwohnung oder als Erweiterung des Hauptgebäudes – die Möglichkeiten sind vielfältig.

### Besonderheit: Jakobi-Stollen

Zwischen den beiden Häusern befindet sich der historische **Jakobi-Stollen**, der dem Anwesen einen besonderen Charme verleiht. Der Stollen erinnert an die Bergbauergangenheit von Bad Bleiberg und verleiht dem Anwesen einen einzigartigen Charakter.



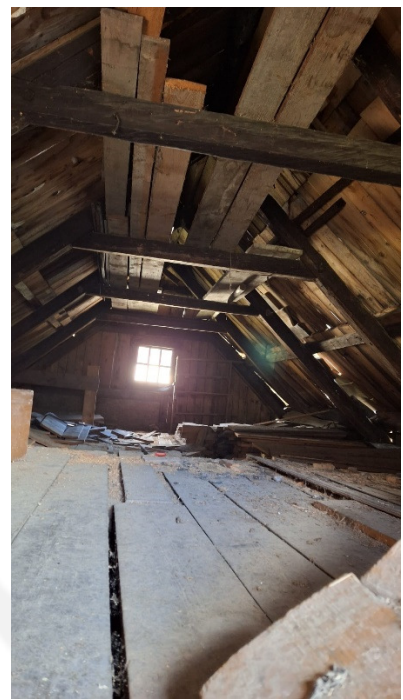
Obergeschoss Wohnzimmer



Plumsklo



E-Verteiler



Dachboden



EG Eingang



EG Zimmer Mitte



EG Zimmer



## Lage:

Die beiden Häuser befinden sich in idyllischer Lage im Kurort Bad Bleiberg, Kärnten. Eingebettet in das malerische Hochtal auf rund 920 Metern Höhe, umgeben von den Villacher und Gailtaler Alpen, bieten diese Immobilien nicht nur eine ruhige Umgebung, sondern auch eine historische Besonderheit: den **Jakobi-Stollen**, der sich direkt zwischen den beiden Gebäuden befindet und dem Ensemble ein einzigartiges Flair verleiht. Die Nähe zum Dobratsch-Naturpark und den Heilquellen von Bad Bleiberg macht diese Immobilien besonders reizvoll.

Bad Bleiberg liegt im Süden Österreichs, im Bundesland Kärnten, nahe der Grenze zu Italien und Slowenien. Die Gemeinde gehört zum Bezirk Villach-Land und befindet sich im westlichen Teil des Gailtals, eingebettet zwischen den Villacher Alpen und den Gailtaler Alpen. Die Region ist bekannt für ihre malerische Alpenlandschaft und das relativ milde Gebirgsklima.

Geografisch liegt Bad Bleiberg in einem Hochtal auf etwa 920 Metern über dem Meeresspiegel. Die Umgebung ist geprägt von bewaldeten Bergen, Wiesen und Bergbächen. Der Dobratsch, ein bekannter Berg der Region, befindet sich in unmittelbarer Nähe und ist ein beliebtes Ziel für Wanderer und Naturliebhaber.

**Anbindung und Erreichbarkeit:** Bad Bleiberg liegt rund 20 Kilometer nordwestlich der Stadt Villach, die über die Bundesstraße B111 und eine Landstraße gut erreichbar ist. Villach ist ein Verkehrsknotenpunkt, der eine Anbindung an die Autobahn A2 sowie Zugverbindungen in alle Richtungen bietet. Die Nähe zur italienischen Grenze macht Bad Bleiberg auch für internationale Gäste attraktiv.

**Wirtschaft und Tourismus:** Historisch war Bad Bleiberg ein wichtiges Bergbauzentrum für Blei und Zink, was auch den Namen der Gemeinde prägte. Nach der Schließung der Bergwerke in den 1950er Jahren wandelte sich der Ort zu einem bekannten Kur- und Heilbad, vor allem aufgrund seiner Thermalquellen und dem heilsamen Heilklimastollen. Die Region ist heute ein Zentrum für Gesundheitstourismus, mit zahlreichen Thermen und Wellness-Angeboten. Der Tourismus, insbesondere der Gesundheitstourismus, ist eine wichtige wirtschaftliche Säule der Region.

**Natur und Freizeitmöglichkeiten:** Neben den Thermen bietet Bad Bleiberg eine Vielzahl an Outdoor-Aktivitäten. Der umliegende Naturpark Dobratsch ist ideal für Wanderungen, Mountainbiking und im Winter auch für Skitouren. Die unberührte Natur und die Alpenlandschaft machen Bad Bleiberg zu einem beliebten Ziel für Erholungssuchende, Naturliebhaber und Sportler.



### **Raumaufteilung großes Haus:**

**EG:** Vorraum, Wohnzimmer, 2 Räume, Tankraum

**OG:** Stiegenaufgang, Vorraum, 2 Schlafzimmer, Küche, WC, Bad mit WC-Dusche-Badewanne, Heizraum, Dachboden,

**DG:** 2 Schlafzimmer, 1 großer ausbaufähiger Raum

### **Raumaufteilung kleines Haus:**

**EG:** drei Räume

**OG:** Plums klo, 2 Räume

**Garage**





---

Angeboten um € 150.000,--

**Kaufnebenkosten:**

**Grunderwerbsteuer: 3,5 %**

**Vertragserrichtungskosten: lt. Tarif Notar**

**Provision inkl. USt: € 5.400,-- ( 3% vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt)**

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

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

*Anton Immobilien e.U. anton-immobilien.at*

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.

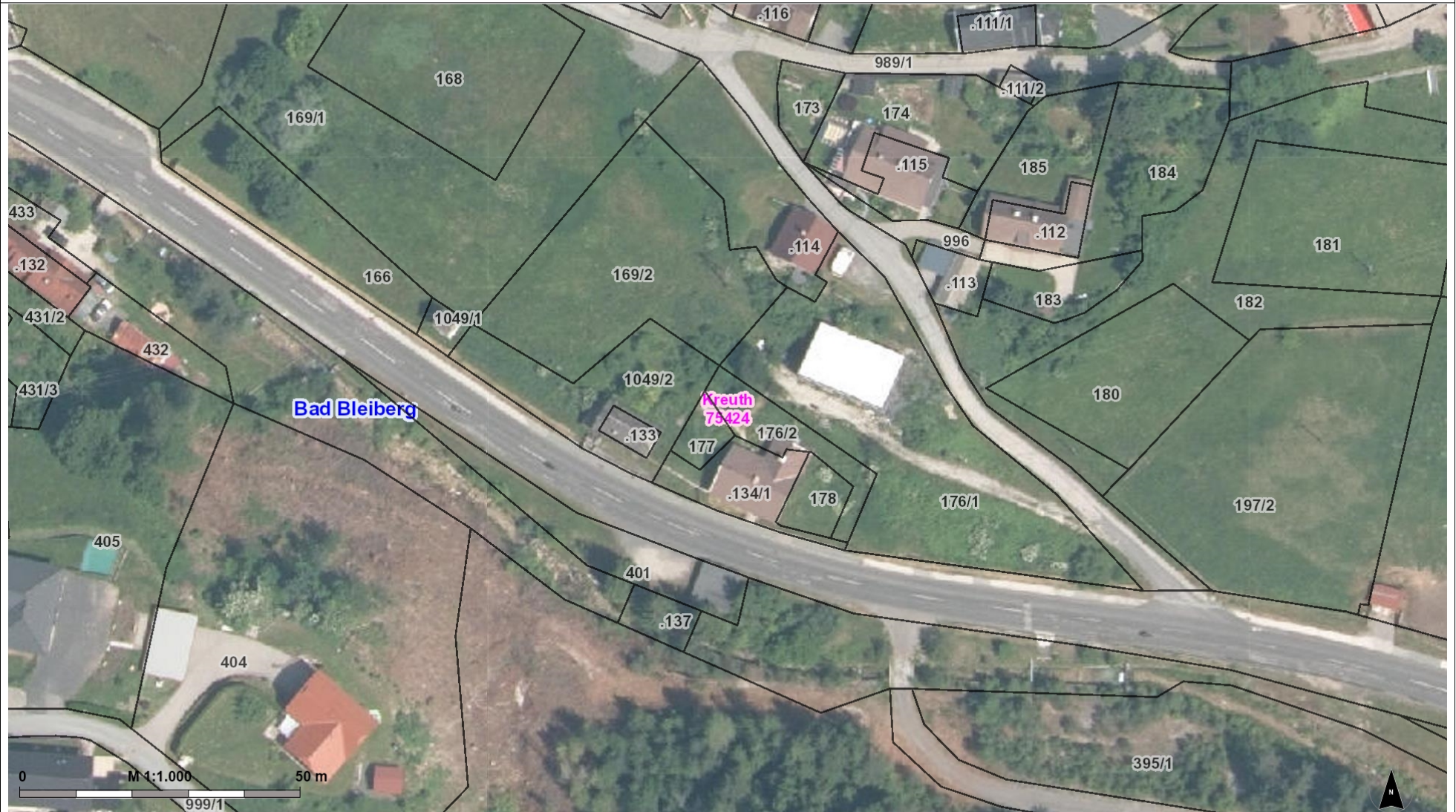
*Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.*

---



**Anton**  
Immobilien e.U.  
Erlendorf 82 9587 Riegersdorf  
Mobil: +436602436036  
andreas@anton-immobilien.at







Erstellt am: 07.04.2024 von:

Maßstab: 1:1000

