



+43 660 24 360 36

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

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

**ANTON Andreas**

**Immobilientreuhänder**

## Charmantes Zweifamilienhaus/ Latschach/ Faaker See



---

*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*

### Daten & Fakten:

Wohnfläche:	ca. 150 m <sup>2</sup>
Keller:	ca. 14 m <sup>2</sup>
Terrasse:	ca. 14 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	ca. 1027 m <sup>2</sup>
Garage:	ca. 14 m <sup>2</sup>
Gartenhütte:	ca. 10 m <sup>2</sup>
Küche:	2
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Eigentumsform:	Alleineigentum
Beziehbar ab:	nach Vereinbarung
Widmung:	Bauland-Wohngebiet
Baujahr:	ca. 1976
Heizungsart:	Elektro
Strom:	vorhanden
Abwasserkanal:	vorhanden
Satellitenfernsehen:	vorhanden
Starkstrom:	vorhanden
Wasser:	vorhanden
Telefon:	möglich
Internet:	möglich
HWB:	In Arbeit
Klasse HWB:	In Arbeit
fGEE:	In Arbeit
Klasse fGEE:	In Arbeit
Ort:	Latschach

### Kosten:

Kaufpreis:	€ 295.000,00
Käuferprovision (3,6 %) inkl. 20 % USt:	€ 10.620,00



## Beschreibung:

Dieses charmante Zweifamilienhaus wurde 1976 erbaut und bietet auf zwei Etagen jeweils eine separate Wohneinheit mit ca. 72 m<sup>2</sup>. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und naturnahen Lage in Latschach, nahe dem malerischen Faaker See, und ist sowohl für Familien als auch für Investoren oder Mehrgenerationenwohnen ideal geeignet.

## Bauweise:

- **Erdgeschoss:** Massivbauweise in Ziegelstein, was für eine solide und langlebige Konstruktion sorgt.
- **Obergeschoss:** Holzriegelbauweise, die für eine gute Isolierung und ein angenehmes Raumklima sorgt.
- **Garage:** Die Garage ist unterkellert und bietet zusätzlichen Stauraum.

## Besonderheiten:

- Zwei komplett getrennte Wohneinheiten, die sowohl für die Eigennutzung als auch zur Vermietung geeignet sind.
- Die unterkellerte Garage bietet nicht nur Platz für ein Fahrzeug, sondern auch zusätzlichen Stauraum oder Platz für eine Werkstatt.
- Die Lage in Latschach nahe dem Faaker See sorgt für eine hohe Lebensqualität und viele Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür.
- Die Massivbauweise des Erdgeschosses und die Holzriegelbauweise des Obergeschosses bieten eine ausgewogene Mischung aus Stabilität und angenehmem Wohnklima.





## Lage:

Die Immobilie befindet sich in Latschach, einer beliebten Gemeinde in unmittelbarer Nähe zum Faaker See, einem der schönsten Seen in Kärnten. Die Region ist bekannt für ihre idyllische Lage, Natur und Ruhe, eignet sich aber auch für zahlreiche Freizeitaktivitäten, wie Wandern, Radfahren und Wassersport. Die Nähe zu Villach, das nur ca. 10 km entfernt liegt, sorgt für eine gute Anbindung an städtische Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen.



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

## **Raumaufteilung:**

**EG:** Vorraum, Küche , Wohn-Esszimmer, 2 Zimmer , Bad mit Dusche , WC

**OG:** Stiegenaufgang, Vorraum, WC, Bad mit Dusche ,Küche ,2 Schlafzimmer und 1 Wohnzimmer



---

Angeboten um € 295.000,--

**Kaufnebenkosten:**

**Grunderwerbsteuer: 3,5 %**

**Vertragserrichtungskosten: lt. Tarif Notar**

**Provision inkl. USt: € 10.620,-- ( 3% vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt)**

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

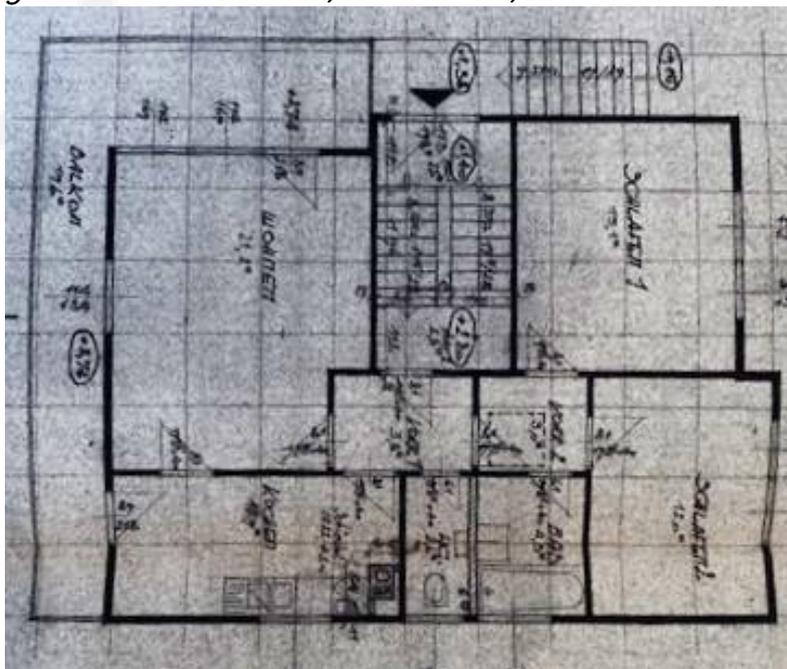
*Anton Immobilien e.U. anton-immobilien.at*  
*andreas@anton-immobilien.at +43 660 24 36 0 36*

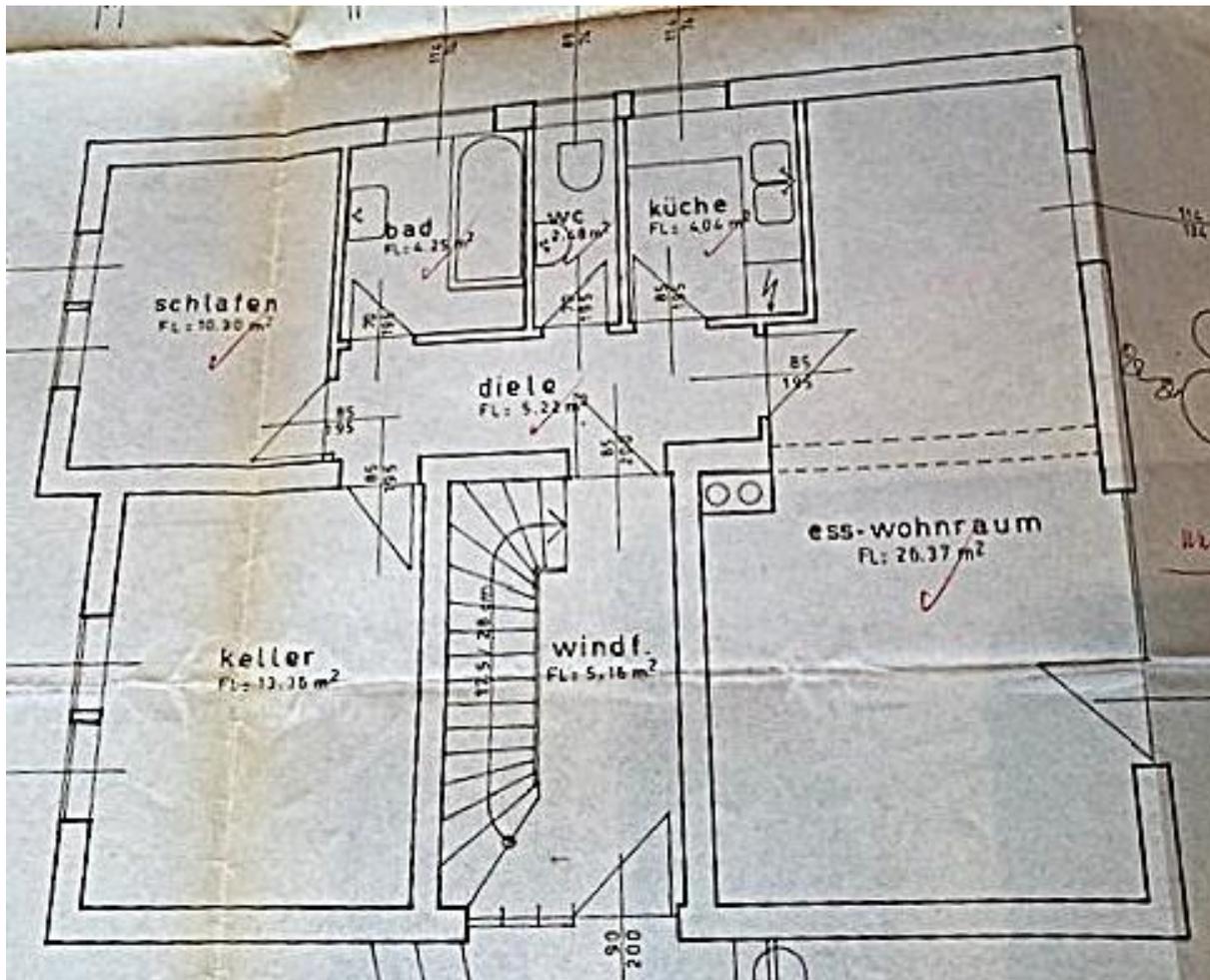
# Befreiung von der Grundbuch- Eintragungsgebühr bei Erwerb von Wohnraum

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.*



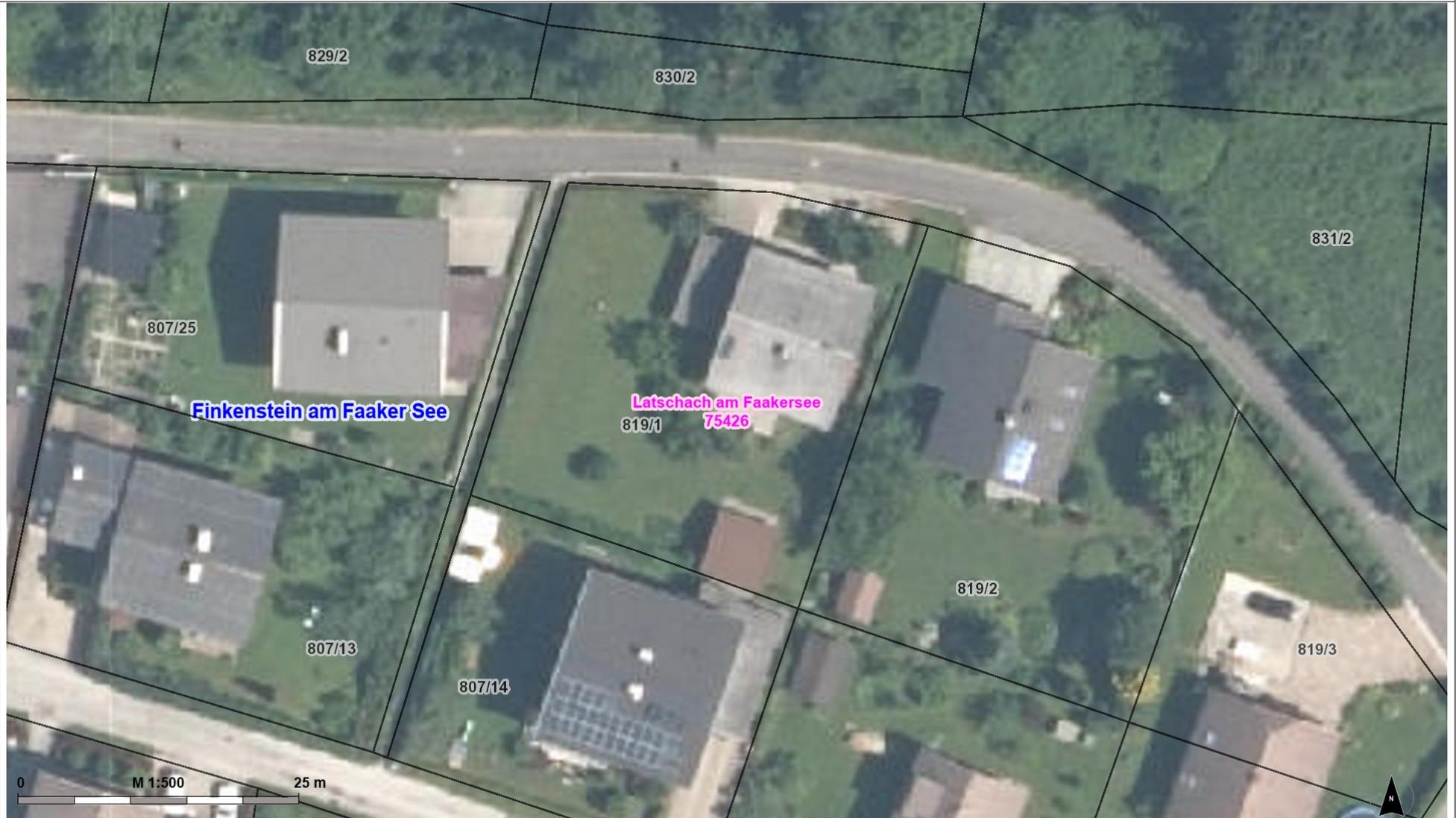


**Anton**  
immobilien e.U.

Ossiacherzeile 24/2 9500 Villach  
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: 18.01.2025 von:

Maßstab: 1:1000

