



+43 660 24 360 36

anton-immobilien.at

andreas@anton-immobilien.at

ANTON Andreas

Immobilientreuhänder

4 Zimmer Einfamilienhaus Annenheim/ Ossiachersee



*Anton Immobilien e.U. anton-immobilien.at
andreas@anton-immobilien.at +43 660 24 360 36*

Daten & Fakten:

Wohnfläche:	ca. 120 m ²
Keller:	ca. 134 m ²
Terrasse:	ca. 14 m ²
Grundstücksgröße:	ca. 1037 m ²
Garage:	ca. 14,5 m ²
Küche:	1
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Eigentumsform:	Alleineigentum
Beziehbar ab:	nach Vereinbarung
Widmung:	Bauland-Wohngebiet
Baujahr:	ca. 1979
Heizungsart:	Gas Holz
Strom:	vorhanden
Abwasserkanal:	vorhanden
Satellitenfernsehen:	vorhanden
Starkstrom:	vorhanden
Wasser:	vorhanden
Telefon:	möglich
Internet:	möglich
HWB:	219
Klasse HWB:	F
fGEE:	2,59
Klasse fGEE:	E
Ort:	Annenheim

Kosten:

Kaufpreis:	€ 420.000,00
Betriebskosten:	€ 345,00
Käuferprovision (3,6 %) inkl. 20 % USt:	€ 15.120,00





Beschreibung:

Das Einfamilienhaus wurde 1979 erbaut und bietet mit einer Wohnfläche von ca 120 m² viel Platz für eine Familie. Auf einer Etage verteilt finden Sie eine durchdachte Raumaufteilung, die sowohl Komfort als auch Gemütlichkeit vereint. Der unverputzte Keller und der große Dachboden bieten zusätzlich Stauraum und Gestaltungsmöglichkeiten. Vor dem Haus befindet sich noch eine kleine Garage mit Angrenzenden Carport.

Das Haus wurde im Laufe der Jahre gepflegt und erhalten. Besonders hervorzuheben ist das erneuerte Dach, das vor einigen Jahren durchgeführt wurde, und der Kachelofen im Wohnzimmer, der für behagliche Wärme sorgt.



Lage:

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und malerischen Lage in Annenheim am Ossiacher See, nur 5 Gehminuten vom beliebten Strandbad entfernt. Die Region bietet eine hohe Lebensqualität mit direkter Nähe zur Natur und zu den Freizeitmöglichkeiten rund um den Ossiacher See. Sowohl im Sommer als auch im Winter gibt es zahlreiche Outdoor-Aktivitäten, darunter Wandern, Schwimmen, Skifahren und vieles mehr.

Die Anbindung an die Infrastruktur von Villach ist ebenfalls hervorragend, sodass Sie sowohl von der Ruhe der Natur als auch der Nähe zur Stadt profitieren.



Raumaufteilung:

EG: Vorraum, Küche, Speis, Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer, Bad mit Waschtisch, Dusche und Badewanne, Wc

Keller:

Heizraum, Raum



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 € 420.000,--

Kaufnebenkosten:

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Vertragserrichtungskosten: lt. Tarif Notar

Provision inkl. USt: € 15.120,-- (3% vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt)

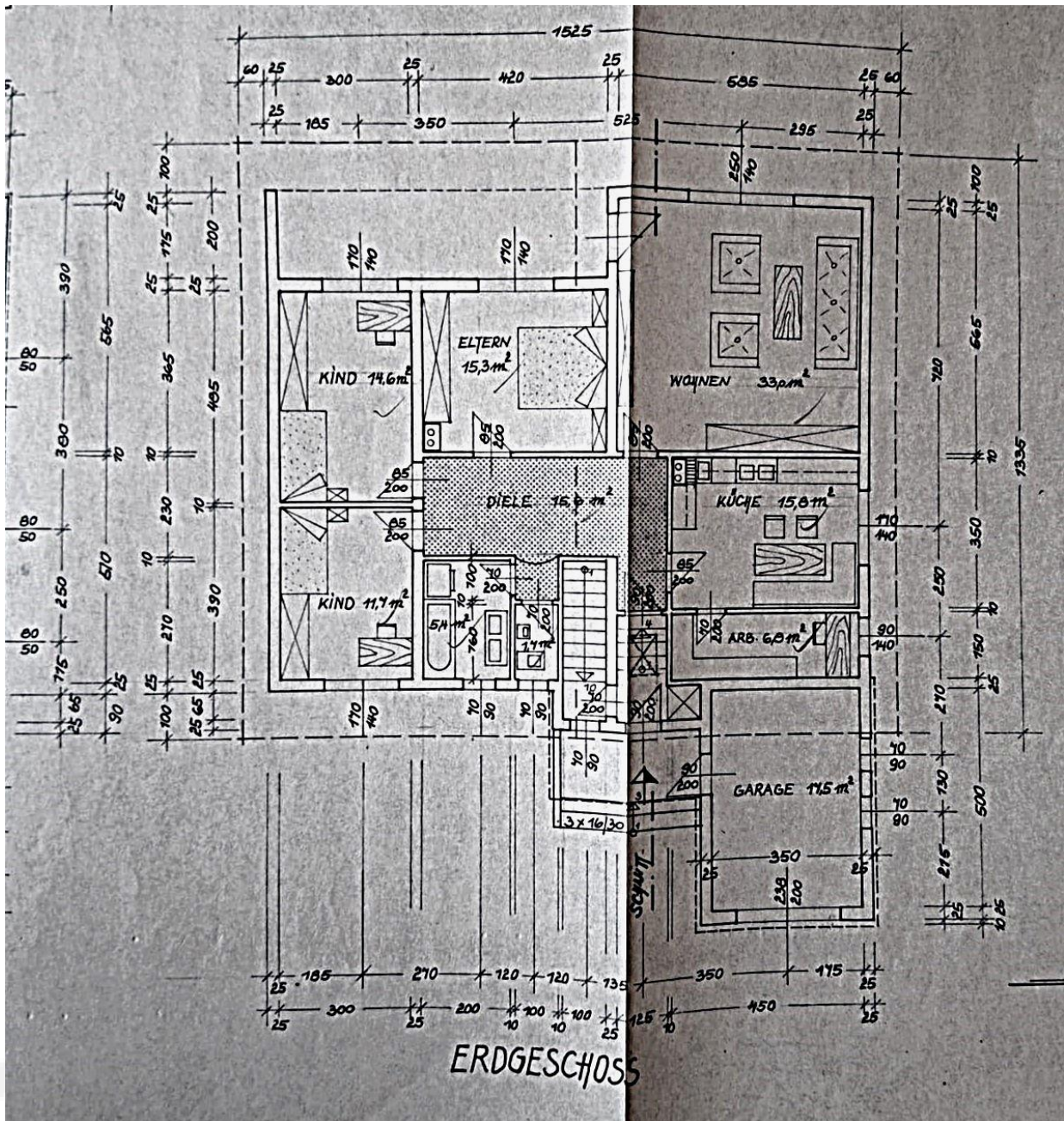
Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 % ACHTUNG!!!

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

