



+43 660 24 360 36

anton-immobilien.at

andreas@anton-immobilien.at

ANTON Andreas

Immobilientreuhänder

Gartenparadies mit Pool & Outdoor-Küche



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

Daten/ Fakten

Wohnfläche ca 101 m²
Garten ca 350 m²
Terrasse ca 67 m²
Erdgeschoßwohnung
3 Zimmer
Ölheizung
Einbauküche
Abstellraum
Carport
Keller

Adresse:

Höflinger Straße 11
9583 Faak am See
Villach Land



Beschreibung:

Zum Verkauf steht eine exklusive Wohnung in einer charmanten Liegenschaft mit insgesamt drei Wohneinheiten – gelegen in einer **ländlichen Ruhelage** mit herrlichem Bergblick und ganztägiger Sonneneinstrahlung. Die Wohnung befindet sich im **Erdgeschoss** und bietet drei **Zimmer**, 1 Bad mit Fenster, 2 WCs (1 mit Fenster), 1 Abstellraum, großes Wohnzimmer mit Zugang zur überdachten Terrasse sowie zum Pool und der Outdoor-Küche und den Garten/Außenbereiche.



Die Liegenschaft liegt **nahe der Grenze zu Italien und Slowenien**, in unmittelbarer Nähe zum **Faaker See**, dem **Golfplatz Finkenstein**, der **Burgruine Finkenstein** sowie einem weitläufigen Netz an **Radwegen**. Die **Infrastruktur** (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel) befindet sich in der direkten Umgebung. Die **Autobahnauffahrt Villach** ist nur ca. 3 km entfernt – somit ist auch die Stadt **Villach** rasch erreichbar.



Wohnung 1 – Erdgeschoss: Gartenparadies mit Pool & Outdoor-Küche

Diese helle, großzügige Wohnung bietet eine besondere Wohnqualität mit einem **privaten Garten**, einer hochwertigen **Poollandschaft** und einer **überdachten Terrasse mit voll ausgestatteter Outdoor-Küche** – perfekt für entspannte Sommerabende oder geselliges Beisammensein.

- **3 Zimmer** – ideal aufgeteilt auf Wohn-/Essbereich, Schlafzimmer, Kinder-/Gästezimmer, Büro o.ä.
- **Separates WC**
- **Modernes Badezimmer**
- **Eigener Parkplatz / Carport**
- **Garten mit Pool, Grillplatz, überdachter Terrasse, Outdoorküche**
- **Süd-Südwest-Ausrichtung** – Sonne von morgens bis abends
- **Bergblick inklusive**



Lage:

- **Ländliche Ruhelage** mit beeindruckendem Bergpanorama
- **Grenznähe** zu Italien & Slowenien
- **Faaker See, Golfplatz und Burgruine Finkenstein** in unmittelbarer Nähe
- **Top-Radwegenetz** direkt vor der Tür
- **Autobahnanschluss Villach** in ca. 3 km
- **Alle wichtigen Einrichtungen** (Schule, Nahversorgung etc.) schnell erreichbar



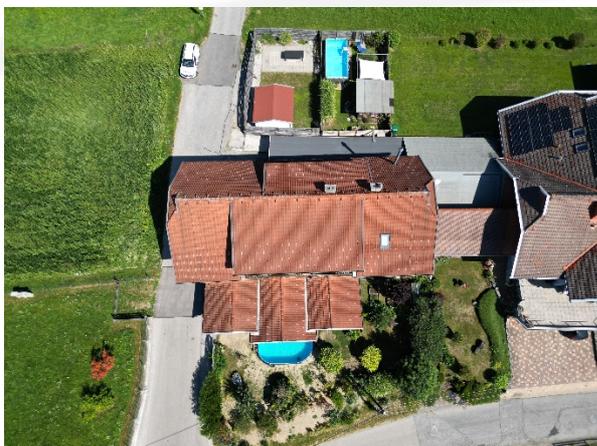
Angeboten um € 490.000,--

Kaufnebenkosten:

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Vertragserrichtungskosten: lt. Tarif Notar

Provision inkl. USt: € 17.640,-- (3% vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt)



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

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.



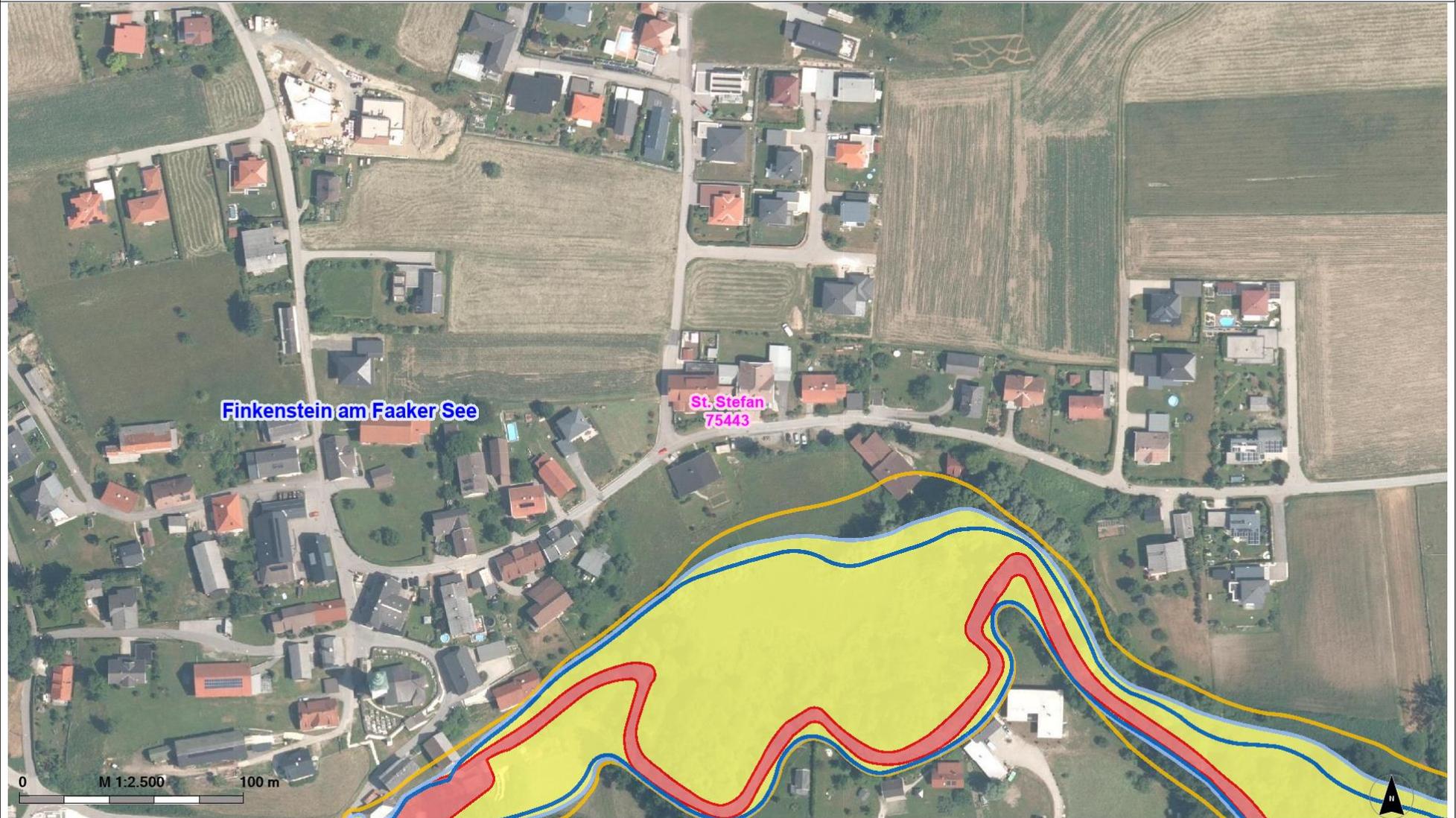
Anton
immobilien e.U.

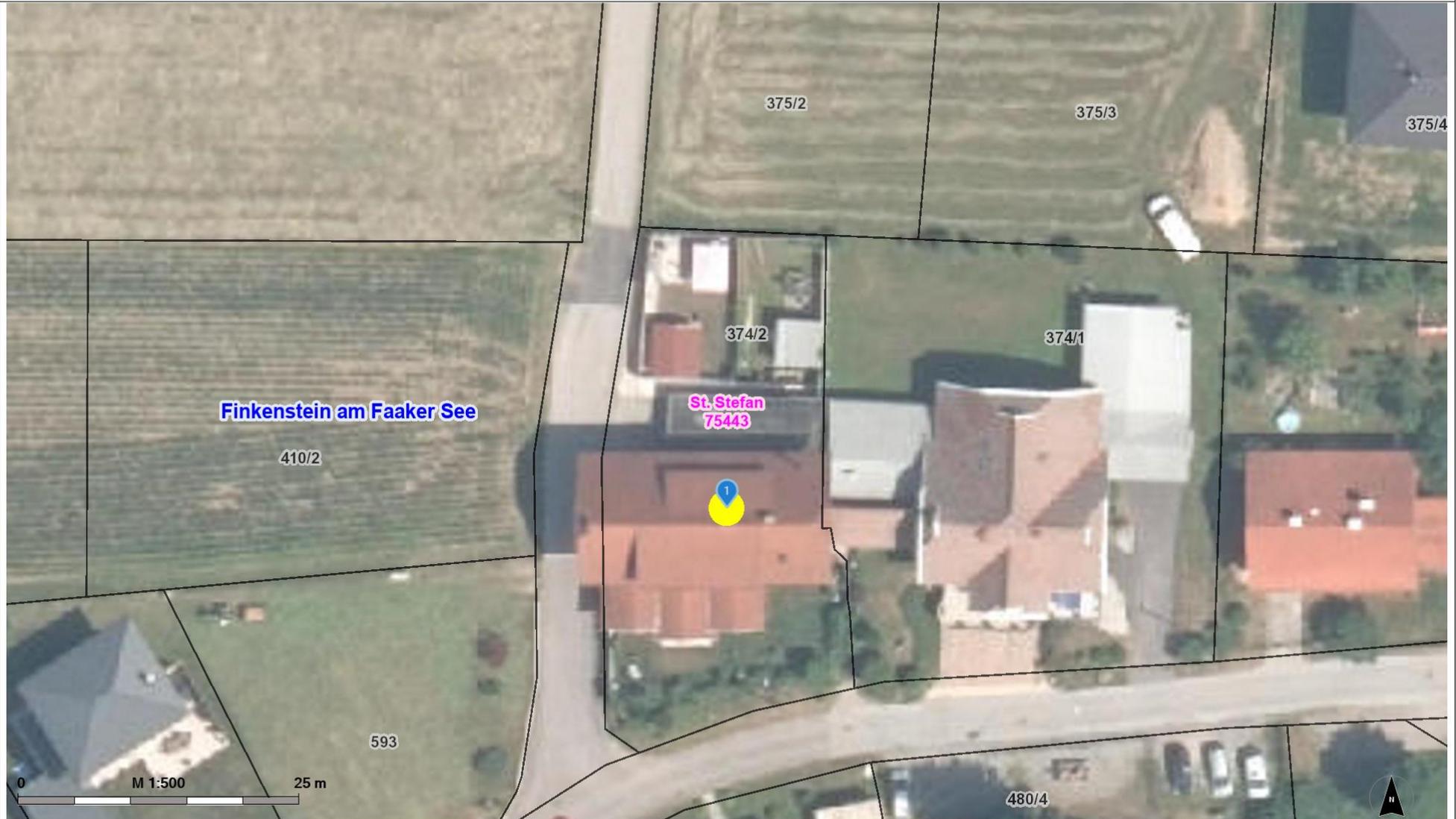
Ossiacherzeile 24/2 9500 Villach

Mobil: +436602436036

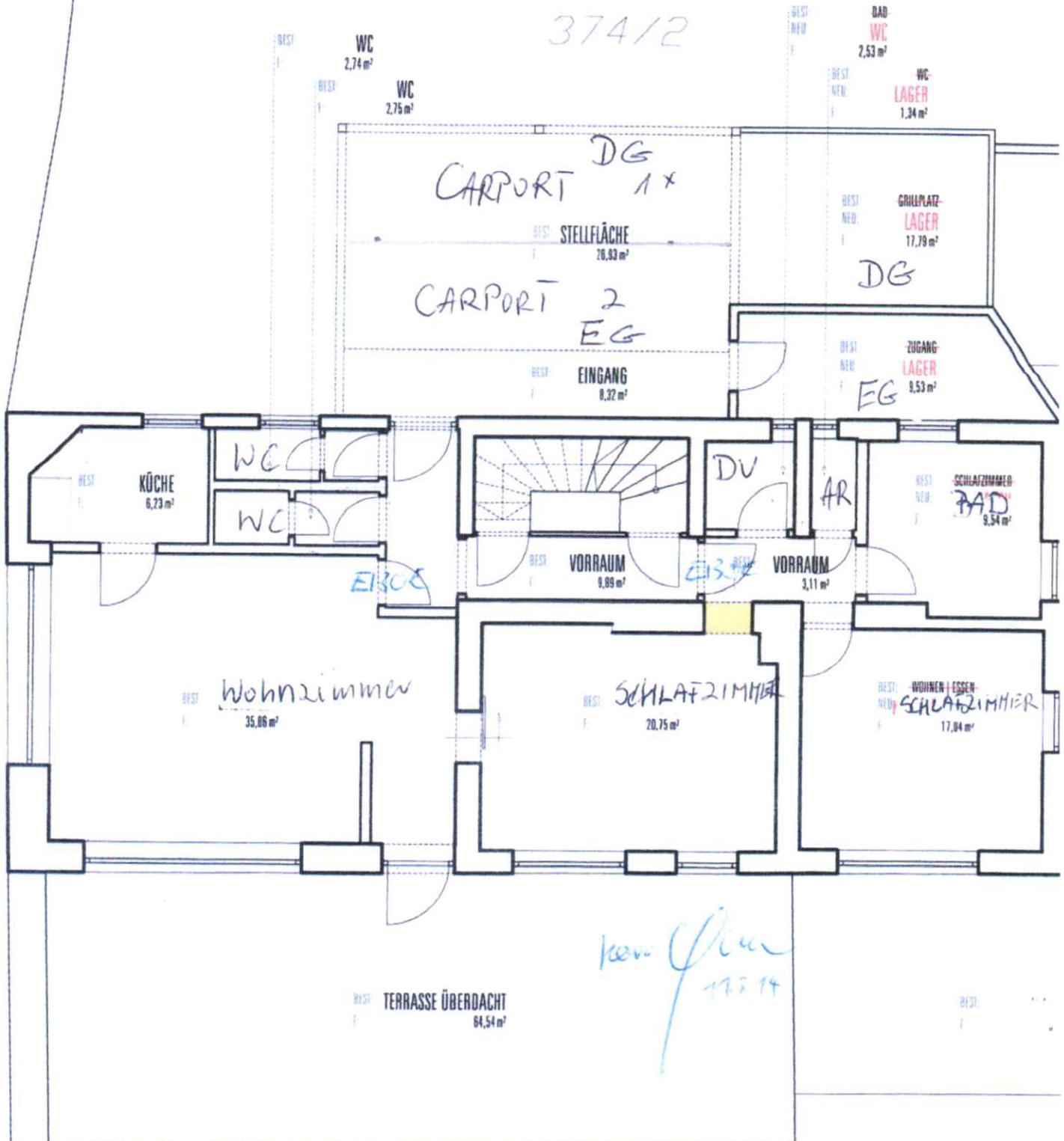
andreas@anton-immobilien.at

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





374/2





Erstellt am: 10.09.2025 von:

Maßstab: 1:1000

