+43 660 24 360 36
anton-immobilien.at
andreas@anton-immobilien.at

ANTON Andreas
Immobilientreuhänder

Großzügiger Balkon mit Aussicht

Daten/ Fakten

Wohnfläche **ca 127 m²**
Balkon **ca 31 m²**
Erstes Obergeschoss
4 Zimmer
Ölheizung
Einbauküche

Adresse:

Höflinger Straße 11
9583 Faak am See
Villach Land

Beschreibung:

Zum Verkauf steht eine exklusive 4 Zimmer 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 **ersten Obergeschoss** und bietet **vier Zimmer**, mit einem durchdachten Grundriss sowie großem Balkon mit Bergblick !

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

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.

Die Wohnung im 1. Obergeschoss beeindruckt durch ihre **großzügige Raumaufteilung** und einen **31 m² großen Südwest-Balkon**, der einen weiten Blick auf die umliegende Natur bietet.

-
  - **4 Zimmer**
  - **Separates WC & Badezimmer**
  - **Balkon mit 31 m² Fläche, Südwest-Ausrichtung**
  - **Separates Grundstück für Autoabstellplätze zuzüglich zu kaufen möglich**
  - **Helle Räume mit optimaler Belichtung**

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

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 € 280.000,--

Kaufnebenkosten:
Grunderwerbsteuer: 3,5 %
Vertragserrichtungskosten: lt. Tarif Notar
Provision inkl. USt: € 10.080,-- (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

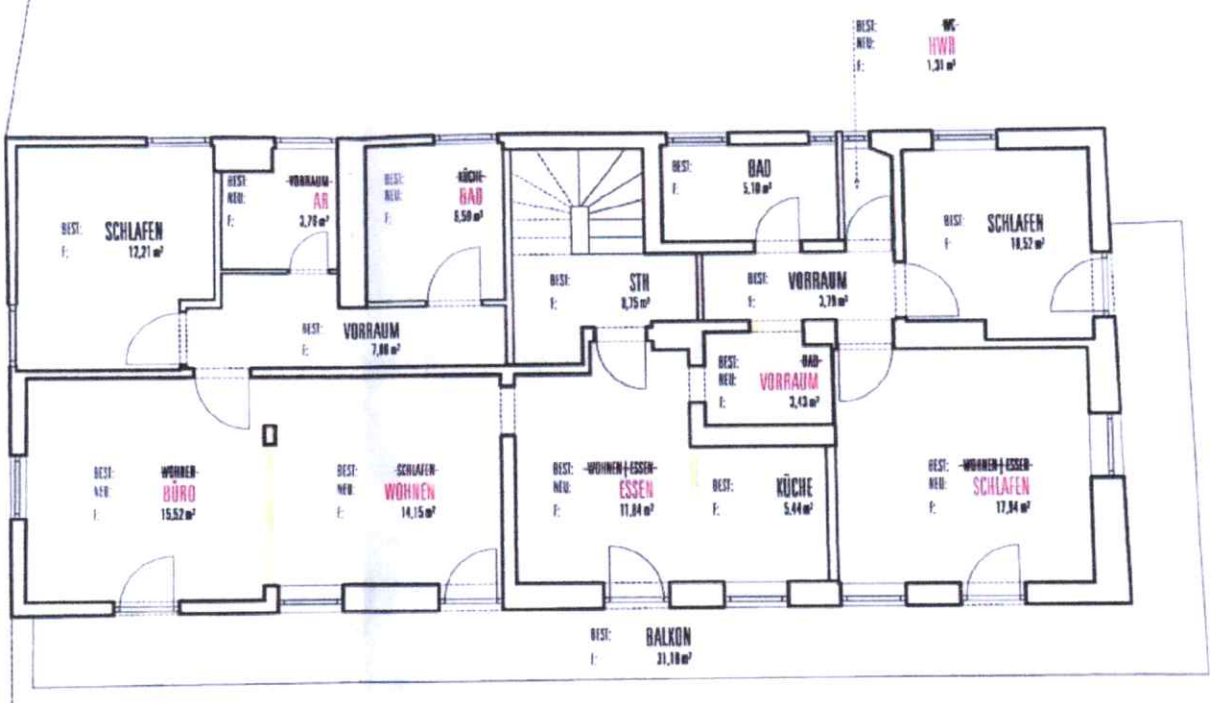
Die am 20. März 2024 im Nationalrat beschlossene temporäre Befreiung von den Gebühren für die Eintragung von Eigentumsrecht und Pfandrecht im Grundbuch bei Erwerb von Wohnraum, ist an folgende Voraussetzungen geknüpft:

- 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 vorbehalte

Anton Immobilien e.U.
Ossiacherzeile 24/2 9500 Villach
Mobil: +436602436036
andreas@anton-immobilien.at

3142


BEST: WC
NEU: HWR
F: 1,31 m²
BEST: SCHLAFEN
F: 12,21 m²
BEST: VORRAUM
NEU: AR
F: 2,78 m²
BEST: KÜCHE
NEU: BAD
F: 8,50 m²
BEST: BAD
F: 5,18 m²
BEST: SCHLAFEN
F: 18,52 m²
BEST: STH
F: 8,75 m²
BEST: VORRAUM
F: 2,79 m²
BEST: VORRAUM
F: 7,88 m²
BEST: BAD
NEU: VORRAUM
F: 3,43 m²
BEST: WOHNEN
NEU: BÜRO
F: 15,52 m²
BEST: SCHLAFEN
NEU: WOHNEN
F: 14,15 m²
BEST: WOHNEN+ESSEN
NEU: ESSEN
F: 11,84 m²
BEST: KÜCHE
F: 5,44 m²
BEST: WOHNEN+ESSEN
NEU: SCHLAFEN
F: 17,94 m²
BEST: BALKON
F: 31,18 m²

KAGIS Maps
kann mehr...

LAND KÄRNTEN
KAGIS

Erstellt am: **10.09.2025** von:

Maßstab: **1:500**

© Land Kärnten - KAGIS, BEV
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung.

Amt der Kärntner Landesregierung
web: https://kagis.ktn.gv.at/
email: kagis@ktn.gv.at

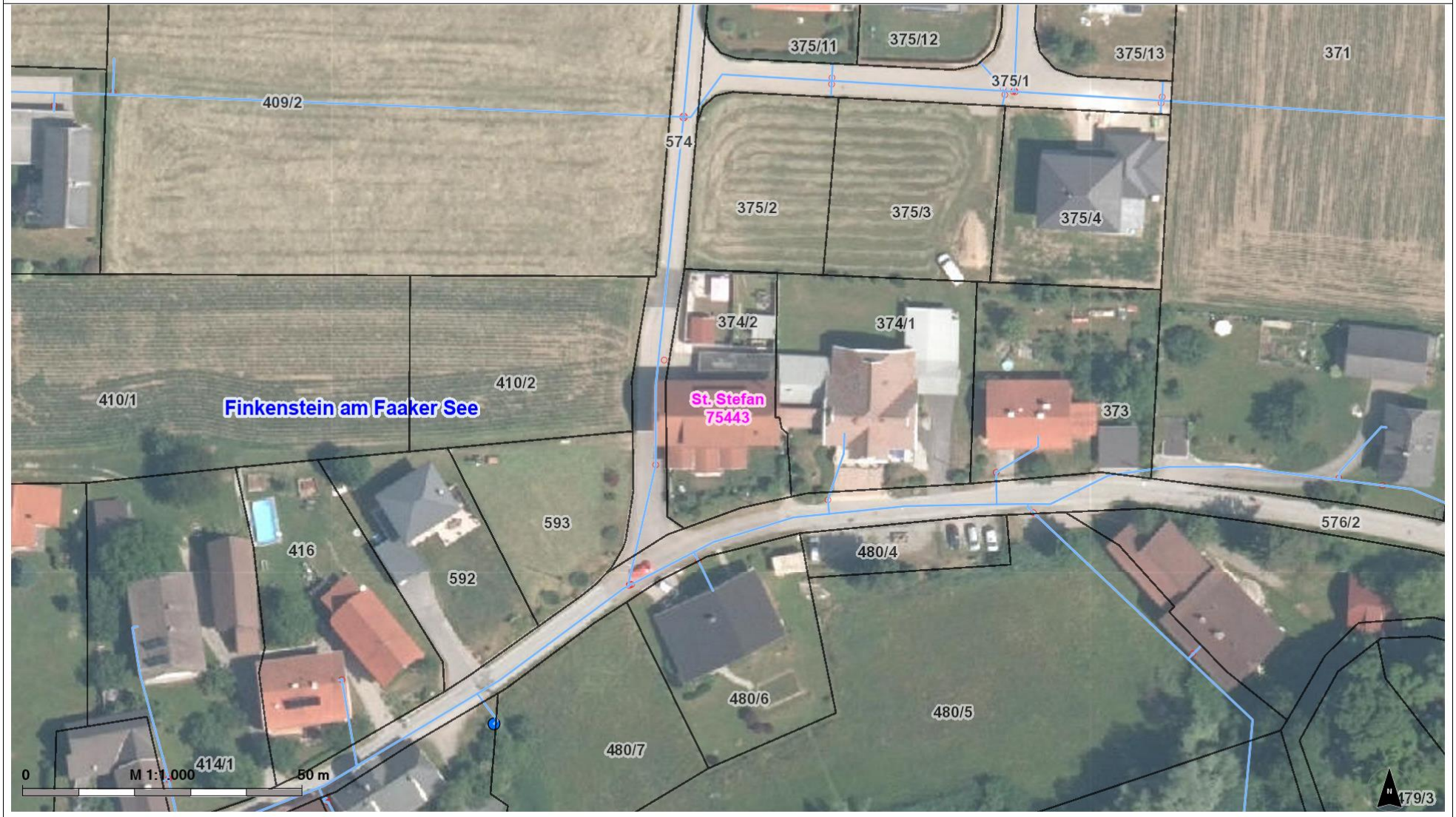
KAGIS Maps
kann mehr...

Wasserleitungen

LAND KÄRNTEN
KAGIS

Erstellt am: **10.09.2025** von:

Maßstab: **1:1000**



© Land Kärnten - KAGIS, BEV
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung.

Amt der Kärntner Landesregierung
web: https://kagis.ktn.gv.at/
email: kagis@ktn.gv.at

KAGIS Maps
kann mehr...

KG 75443, 374/2 Bauland Dorfgebiet, 480/4 Verkehrsflächen Parkplatz

LAND KÄRNTEN
KAGIS

Erstellt am: **10.09.2025** von:

Maßstab: **1:1000**

© Land Kärnten - KAGIS, BEV ----- Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung.
Stand der Ersichtlichmachungen = Stand der Beschlussfassung Flächenwidmungsplan

Amt der Kärntner Landesregierung
web:https://kagis.ktn.gv.at/
email: kagis@ktn.gv.at