



Egger-Lienz-Weg 24, 9020 Klagenfurt am Wörthersee

www.wmi.at office@wmi.at

Tel.: 0463 - 56262 FAX: DW 15

GF: Iris Mann 0664 57 89 000

Gesellschafter: Wilhelm Mann 0664 13 69 183

Villach - Landskron: Charmantes Ein-/Zweifamilienhaus zum Renovieren mit Wintergarten, Garage und Garten in Top-Lage!

*Status des Objekts: **Neu im Angebot!***

Objektadresse	Villach - Landskron Kärnten Immobilien aus Österreich
Beschreibung	<p>Ruhig gelegen und dennoch citynah! Hier erwartet Sie ein geräumiges Wohnhaus mit renovierungsbedarf, das im Jahr 1976 auf einem rund 715m² großen Grundstück errichtet wurde. Das solide Ein- bzw. Zweifamilienhaus verfügt derzeit über zwei Wohneinheiten die mit dem Stiegenhaus miteinander verbunden sind und viel Platz für Familien und Gäste bieten. Aufgrund des Baujahres ist eine Renovierung erforderlich, um das Potenzial dieser Immobilie voll auszuschöpfen und sie den individuellen Vorstellungen anzupassen. Der Wohnbereich im Erdgeschoss verfügt über eine Wohnfläche von rund 80m². In den 90iger Jahren wurden angrenzend an den Wohnraum zwei wundervolle Wintergärten in Holzkonstruktion mit Glas errichtet (plus rund 30m²). Von hier aus hat man einen malerischen Blick in den Garten. Herzstück im offen gestalteten Wohn-Esszimmer (rund 37m²) ist der gemütliche Kachelofen. Der Wohnbereich im Dachgeschoss (Mansarde) verfügt über eine Wohnfläche von rund 70m² und einer Loggia von rund 6m². Auch hier sorgt ein Kachelofen im Wohn-Essbereich für einen charmanten Akzent. Romantisch präsentiert sich der Gartenbereich mit altem Baumbestand, lauschigen Sitzgelegenheiten und Beeten. Das rund 80m² große Kellergeschoss enthält außer einer Garage mit elektrischem Rolltor, ein kleines Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Toilette, einen Wirtschaftsraum und weitere Abstellräume, wie auch ein Holzlager sowie einen Erdkellerraum, perfekt für die Lagerung von Erdäpfeln udgl... Hervorzuheben ist auch die außerordentliche Lage dieser Liegenschaft im familienfreundlichen Stadtteil Villach - Landskron; Lebensmittelgeschäfte, Bäckerei, Bushaltestelle, Schulen, Kindergarten, Ärzte, Fitnesscenter, Bank sind fußläufig erreichbar. Der Bahnhof Villach Landskron ist nur rd. 10 Gehminuten vom Wohnhaus entfernt. (rund 850m) In direkter Umgebung befindet sich ein langer Spazierweg dem Bach entlang bis zum Ossiacher See. Mit dem Auto ist man in rd. acht Minuten in der Stadt. Fazit: Insgesamt präsentiert dieses Wohnhaus eine attraktive Gelegenheit für Familien oder Paare, die auf der Suche nach einem renovierungsbedürftigen Objekt mit großem Potenzial sind, Wert auf Lebensqualität legen und bereit sind, in die Modernisierung zu investieren.</p>
Größe	<ul style="list-style-type: none">• rd. 150 m² Wohnfläche EG + OG• rd. 30 m² Wintergarten (gesamt)• rd. 80 m² Keller mit Garage• rd. 715 m² Grundstücksgröße (Widmung: Bauland Wohngebiet)
Baujahr	<ul style="list-style-type: none">• rd. 1976 (Zubau Wintergarten 1996 und 1998)

Raumangebot	<p><i>Für die Richtigkeit der Raumskizzen übernehmen wir keine Gewähr</i></p> <p>-EG:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stiegenhaus • Vorraum • Abstellraum • Vorratskammer • Toilette • Badezimmer • Schlafzimmer (Büro) • Wohnen - Essen • Küche • Wintergarten <p>-DG:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vorraum • Badezimmer • Toilette • Schlafzimmer • Schlafzimmer • Küche • Wohnen-Essen • Loggia <p>-KG:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vorraum • 6 Lager-/Vorratsräume • Dusche, Toilette • rd. 32m² große Garage (Platz für zwei KFZ hintereinander)
Ausstattung	<ul style="list-style-type: none"> • Parkett,- Kunststoff- und Fliesenböden • Kachelofen im Wohnzimmer im EG • Kachelofen im Wohnzimmer im DG • Rollläden • Einbauküche samt Geräten
Kfz	<ul style="list-style-type: none"> • Garage mit elektrischem Rolltor • Parkfläche im Hof
Energiewerte	<ul style="list-style-type: none"> • HWB: 255 kWh/m²a • fGEE: 5,74
Heizung	<ul style="list-style-type: none"> • derzeit Elektroheizung • Kachelöfen
Lage	<ul style="list-style-type: none"> - sonnige, schöne Wohnlage - zu Fuß zu Lebensmittelgeschäften - zu Fuß zu Bus und Bahn
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Villach - Stadt rd. 8 Autominuten • Bushaltestelle rd. 400m (5 Gehminuten) • Bahnhof Landskron rd. 850m (10 Gehminuten) • Billa rd. 210m (3 Gehminuten) • Spar rd. 250m (4 Gehminuten) • Volksschule Landskron rd. 600m (8 Gehminuten) • Mittelschule Landskron rd. 800m (10 Gehminuten) • Kindergarten Landskron rd. 400m (5 Gehminuten) • Hauptbahnhof Villach rd. 3,5km • Ossiacher See rd. 3,0km • Gerlitzten Kanzelbahn 4,2km
Übergabe	<ul style="list-style-type: none"> • ab sofort
Sonstiges	<p>* Wir bitten Sie die Privatsphäre des Eigentümers zu wahren. Besichtigungen nur gegen Terminvereinbarung über unser Büro!</p>

Kaufnebenkosten	<ul style="list-style-type: none">• 3,6 % Vermittlungsprovision (inkl. USt.)• 3,5 % Grunderwerbsteuer• 1,1 % Grundbuchseintragsgebühr• Kaufvertragserrichtungskosten je nach Notariatstarif oder Rechtsanwaltstarif.• Barauslagen für Behördeneingaben
Kaufpreis	€ 395.000,-







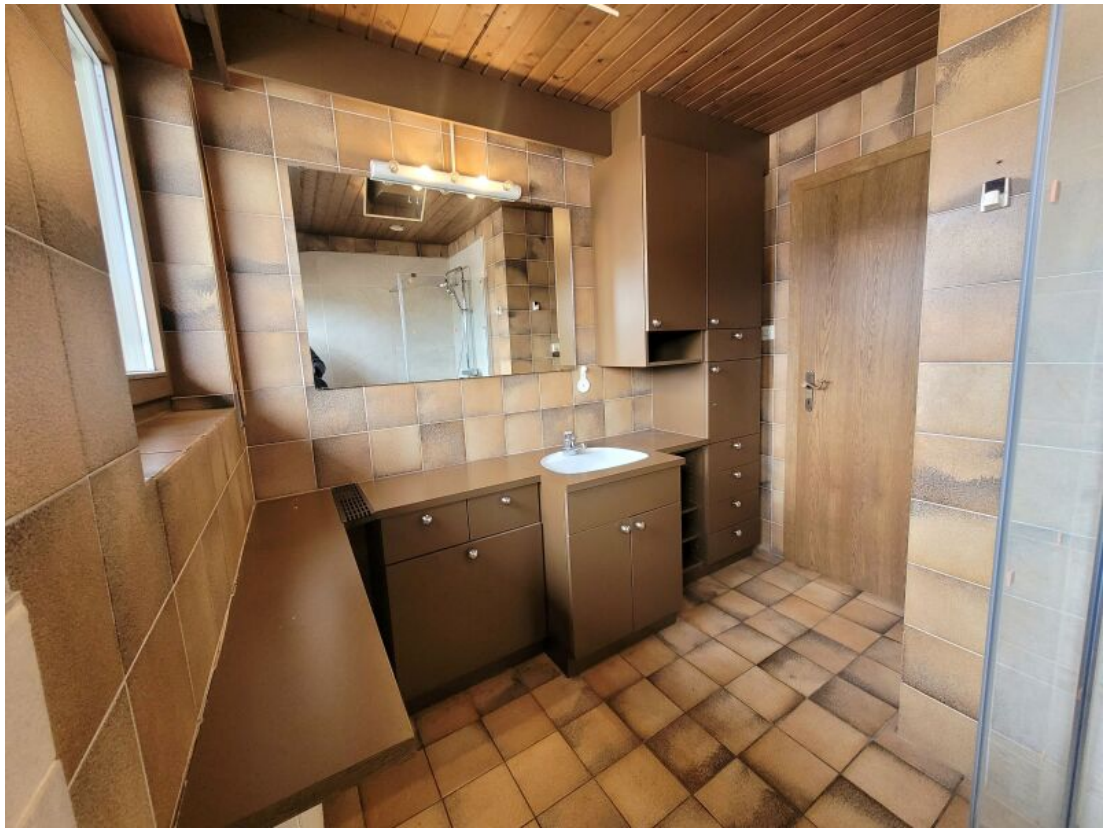




































Egger-Lienz-Weg 24, 9020 Klagenfurt am Wörthersee

www.wmi.at office@wmi.at

Tel.: 0463 - 56262 FAX: DW 15

GF: Iris Mann 0664 57 89 000

Gesellschafter: Wilhelm Mann 0664 13 69 183

Nebenkostenübersicht bei Kaufverträgen

Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch kann der Makler als Doppelmakler tätig sein. Der Makler kann auch mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis stehen.

1. Grunderwerbssteuer vom Wert der Gegenleistung. 3,5 % (Ermäßigung oder Befreiung in Sonderfällen möglich)
2. Grundbuchseintragungsgebühr (Eigentumsrecht) 1,1 %
3. Kosten der Vertragseinrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen z.B. für Beglaubigungen, Verwaltungsabgaben (Magistrate und Bezirkshauptmannschaften) und Grundbuchsgesuche (elektronische übermittelte Gesuche € 44, sonst € 62).
4. Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben für Grundverkehrsverfahren (länderweise unterschiedlich)
5. Förderungsdarlehen bei Wohnungseigentumsobjekten und Eigenheimen – Mögliche Übernahme durch den Erwerber: Der Erwerber hat keinen Rechtsanspruch auf Übernahme eines Förderungsdarlehens.
6. Allfällige Anliegerleistungen laut Vorschreibung der Gemeinde (Aufschließung und Kosten der Baureifmachung des Grundstückes) sowie Anschlussgebühren und -kosten (Wasser, Kanal, Strom, Gas, Telefon etc.)
7. Vermittlungsprovision (gesetzlich vorgesehene Höchstprovision)
 - (a) bei Kauf, Verkauf oder Tausch von
 - Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen
 - Unternehmen aller Art
 - Abgeltung für Superädifikate auf einem Grundstück jeweils
bei einem Wert
bis € 36.336 je 4 %
von € 36.336 bis € 48.448 € 1.453
über € 48.448 je 3 %
jeweils zuzüglich 20 % USt
 - (b) bei Optionen: 50 % der Provision gem. Punkt 7. (a), welche im Fall des Kaufes durch den Optionsberechtigten angerechnet werden.