



Exklusive Stadtvilla Villach

870.000,00 € ca. 257,00 m²

9500 Villach-Innere Stadt

ALLGEMEINES

Objektnummer	9002/217
Vermarktung	Kauf
Objektart	Haus

DETAILS

Grundfläche	ca. 1.103,00 m²
Wohnfläche	ca. 257,00 m²
Gesamtfläche	ca. 257,00 m²
Etagen	3
Terrasse	2
Carportstellplätze	2
Endenergiebedarf	118
HWB Wert	118 kWh/m²a
Ausstattung	Kabel / Sat-TV Gerät, Sauna, Swimmingpool

KOSTEN

Kaufpreis	870.000,00 €
Erfolgshonorar	3,0% plus 20,0% USt.

OBJEKTBESCHREIBUNG

Die exklusive Liegenschaft wurde in den 1950ern in Massivbauweise errichtet und laufend saniert. Eine Generalsanierung erfolgte 1996. Beheizt wird die Liegenschaft mittels Gastherme/Zentralheizung (ein Fernwärmeanschluss wäre möglich). Für die Warmwasseraufbereitung stehen Sonnenkollektoren zur Verfügung.

Die großzügige, nach Südwesten aufgerichtete, überdachte Terrasse bietet einen schönen Blick auf den gepflegten Garten und den beheizten, eingebauten Pool. Eine zweite Terrasse befindet sich an der Südseite.

Das Wohnhaus verfügt über 3 Geschosse:

Erdgeschoss ca. 102 m²: Windfang, Stiegenhaus, Wohnzimmer, Küche, Esszimmer, Fernsehzimmer, Vorraum, WC

Obergeschoss ca. 96 m²: Stiegenaufgang, Vorraum, Bad, WC, Umkleideraum, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro, Hauswirtschaftsraum

Dachgeschoss ca. 59 m²: Vorraum, Dusche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Zimmer mit Anschlüssen für Küche, WC

Kellergeschoss ca. 99 m²: voll unterkellert mit Weinkeller

Weiters befindet sich auf der Liegenschaft ein **Nebengebäude (ca. 30 m²) mit eingebautem Wellnessbereich.**

Für Ihre PKWs steht ein Carport mit 2 Abstellplätzen zur Verfügung.

Ansonsten ist das Gebäude wie folgt ausgeführt:

Fenster: Kunststofffenster, zum überwiegenden Teil mit Fensterläden

Dach: Walmdach mit Gaupen

Zufahrt: öffentlich

Bauweise: massiv

Ausstattung: Parkettböden, Fliesen

Anschlüsse: Kanal, Wasser, Strom, Telefon, SAT

Nebenkosten:

Maklerhonorar 3% vom Kaufpreis zuzügl. 20% MwSt.

Grunderwerbsteuer 3,5 % vom Kaufpreis

Grundbucheintragungsgebühr 1,1% vom Kaufpreis

Kosten der Vertragserrichtung laut Tarif

LAGEBESCHREIBUNG

Sonnige Lage, Stadtzentrum/Ortszentrum, Wohngebiet, Toplage, Ebene Lage, A+

Dieses Kurz-Exposé wurde mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt. Raiffeisen Immobilien kann trotzdem nicht für die Fehlerfreiheit und Genauigkeit der enthaltenen Informationen garantieren und schließt jegliche Haftung für Schäden, die mittel- oder unmittelbar aus der Benutzung dieses Kurz-Exposés entstehen, aus.



IHR BETREUER



MANFRED MEYER

Email: **manfred.meyer@rbgk.raiffeisen.at**

Mobil: **+43 664 / 214 07 93**

