Villa im Landhausstil mit See und Bergblick im Seespitz - Nähe Ossiachersee

Objektnummer: 14001355

Eine Immobilie von Altmayer Immobilienservice GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9521 Treffen am Ossiacher See
Baujahr:	1984
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	400,00 m²
Nutzfläche:	470,00 m²
Gesamtfläche:	11,00 m²
Lagerfläche:	70,00 m²
Zimmer:	11
Bäder:	4
WC:	5
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Garten:	872,00 m²
Keller:	70,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 104,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 1,52
Kaufpreis:	690.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

DR. ALTMAYER
IMMOBILIEN
SERVICE

DR. ALTMAYER
IMMOBILIEN
SERVICE

Objektbeschreibung

Die helle, großflächige komfortabel ausgestattete Landhausvilla liegt in einer ruhigen Panoramalage und nur wenige hundert Meter vom Ossiacher See entfernt, die aufgrund der Widmung als Hauptwohnsitz genutzt werden kann. Das großzügig angelegte Landhaus verfügt über 3 Etagen, in ein Untergeschoss, ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss mit eigenem Eingang und separatem Panoramstiegen-Aufgang, in ruhiger Waldrandlage und am Fuße der Gerlitzen. Das Die schöne Wohnung im OG verfügt ebenfalls über ein großes helles Wohnzimmer mit einem Balkon der ost-süd und westlich ausgerichtet ist und somit den gesamten Tag von der Sonne verwöhnt wird und von dem aus Sie den Ossiachersee, die Julischen Alpen und die Karawanken betrachten können, außerdem eine gute Übersicht über die Stadt Villach haben und als quasi Nachbar, die wunderbare Ruine Landskron, die direkt vis a vis liegt, vom Wohnzimmer oder dem Balkon aus im direkten Blickfeld haben und ist derzeit sehr gut an ein Ehepaar in Dauermiete vermeitet. Die Mietwohnung verfügt über eine komplett neue Küche , auch sind die Böden im Vorzimmer und in den beiden Bädern und Toiletten mit hochwertigen Steingutfliesen neu gestaltet und mit Fußbodenheizung versehen worden. Zu den bereits erwähnten Räumlichkeiten kommen noch 2 Schlafzimmer und 1 Vorratsraum, der auch als begehbare Garderobe genutzt werden könnte hinzu. Die Wohnugn ist bis auf die Nassräume und dem Vorzimmer mit Parkettböden ausgestattet. Beheizt wird die außergewöhnliche Mietwohnung mit einer komplett neuen und technsich modernen Elektroheizung, sowie einer elektrischen Fußbodenheizung.

im EG und UG befindet sich die Wohnfläche für die Landhausvilla und besteht im Erdgeschoss aus dem Eingangsbereich mit Vorzimmer und Garderobe, den hochwertig ausgestatteten Vorraum mit Stiegenabgang in die Wohnräume, der großen Schlafzimmersuite mit eigener Toilette und Badezimmer, sowie einem Vorraum mit Gaderobenschränken und einen großen verglasten Augasng auf die Balkonterrasse, dem Gästeschlafzimmer, ebenfalls mit eigenem Badezimmer und WC, sowie einem netten Süd-West gelegenem Zimmer, welches derzeit als Büro des Hausherren dient. Jedes der erwähnten Zimmer verfügt über einen eigenen Ausgang auf den großen Ponoramabalkon, damit auch wirklich jeder die wunderbare Aussicht genießen kann.

Im Untergeschoss befindet sich das großflächige Wohn-Esszimmer mit dem herrlichen Kachelofen, welcher für Behaglickeit in der gesamten Wohnung sorgt, ein Fernsehzimmer, die technsich bestens ausgestattete Küche, ein Gästezimmer, ein WC, eine begehbare Garderobe und der Abgang in die Kellerräume. Im Keller stehen drei Räume zur Lagerung zur Verfügung. sowohl das Wohnzimmer, als auch die Küche und das Gästezimmer ahben einen Ausgang auf die wunderschöne wohnliche Terrasse, von dieser Sie in absoluter Ruhelage, die herrliche Aussicht auf die umliegende Bergwelt genießen können. An die Terrasse anschließend steht im Vorgarten zur Erholung und Erfrischung ein kleiner Swimmingpool bereit um sich anschließend auf der Sonnenterrasse auszuruhen und sich das Leben zu veschönern.

Ein zusätzlicher Vorteil dieser Liegenschaft sind die Mieteinnahmen, durch die Vermietung des

Obergeschosses, wobei die jährliche Mieteinnahme derzeit bei ca. € 14.000,-liegt, diese könnte wiederum zur Substanzerhaltung und die Betriebskostendeckung herangezogen werden. Die Liegenschaft verfügt darüber hinaus auch über eine Parafizierung von zwei komplett getrennten Wohneinheiten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <2.500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige
Geldautomat <2.500m
Bank <2.500m
Post <2.000m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap