

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



DR. ALTMAYER  
IMMOBILIEN  
SERVICE

**Objektnummer: 14001355**

**Eine Immobilie von Altmayer Immobilienservice GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner







## 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 Panoramastiegen-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 vermerkt. 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 Wohnung ist bis auf die Nassräume und dem Vorzimmer mit Parkettböden ausgestattet. Beheizt wird die außergewöhnliche Mietwohnung mit einer komplett neuen und technisch 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 Garderobenschränken und einen großen verglasten Ausgng auf die Balkonterrasse, dem Gästeschlafzimmer, ebenfalls mit eigenem Badezimmer und WC, sowie einem netten Süd-West gelegenen Zimmer, welches derzeit als Büro des Hausherrn dient. Jedes der erwähnten Zimmer verfügt über einen eigenen Ausgang auf den großen Panoramabalkon, damit auch wirklich jeder die wunderbare Aussicht genießen kann.

Im Untergeschoss befindet sich das großflächige Wohn-Esszimmer mit dem herrlichen Kachelofen, welcher für Behaglichkeit in der gesamten Wohnung sorgt, ein Fernsehzimmer, die technisch 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 haben 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 verschönern.

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