



IMMOBILIEN  
CONSULTING

GESELLSCHAFT M.B.H.

**Kanzlei Villach**

Italiener Straße 40/1/2, 9500 Villach

Tel. +43 4242 / 57 854

Fax. +43 4242 / 55 233

flechl@immobilien-consulting.at

**Mobil: +43 660 / 57 854 00**

**Kanzlei Bad Kleinkirchheim**

Dorfstraße 91, 9546 Kleinkirchheim

Tel. +43 4242 / 57 854

Fax. +43 4242 / 55 233

flechl@immobilien-consulting.at

**Mobil: +43 650 / 30 800 46**

UID-Nr.: ATU 392 310 05, Bezirksgericht Villach, FN 112818 i

**Bank für Kärnten und Steiermark**

BIC: BFK KAT 2K IBAN: AT 881 700 000 153 181 500

# REIZENDE 3-ZIMMER-ALTBAUWOHNUNG MIT GARAGE IN GEDIEGENER JUGENDSTILVILLA, NÄHE OSSIACHER SEE & DER BURGRUINE LANDSKRON

\*\*\*

**VILLACH / LANDSKRON / OSSIACHER SEE / KÄRNTEN / ÖSTERREICH**



ETW-VS-333

## BESCHREIBUNG

Hier bieten wir Ihnen eine sehr charmante, gepflegte, praktisch geschnittene Dreizimmer-Altbauwohnung an, die eine Wohnnutzfläche von etwa 61 m<sup>2</sup> aufweist.

Teil des Kaufgegenstandes ist ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein großes Kellerabteil.

## Im Falle des Ankaufes entstehen dem Käufer folgende Nebenkosten, die vom Kaufpreis berechnet werden:

3.5 % Grunderwerbssteuer, 1.1 % Grundbucheintragung, 3.0 % zzgl. 20 % MwSt. Vermittlungsprovision,  
Vertragskosten lt. Anwalts- oder Notariatstarif

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler, also für Käufer/Mieter und Verkäufer/Vermieter tätig sind.

Die Liegenschaft verfügt über eine idyllische, parkähnliche, komplett eingefriedete Gartenanlage mit altem Baum- und Strauchbestand, die auch ein Holzgartenhaus miteinschließt, das den Bewohnern der Wohnanlage zur Nutzung zur Verfügung steht. Vom Garten oder auch von der Wohnung aus bietet sich dem Betrachter ein wunderschöner Blick auf die Burg Landskron und ins umliegende Grün.

**LAGE**

**Villach - Landskron**

**Nahe Ossiacher See, Burg Landskron, Gerlitzten Alpe**

**Sonnig, familienfreundlich, unmittelbare Gegend in den Ortskern, kurze Fahrtzeit zum See und in die Villacher Innenstadt!**

Man ist in wenigen Gehminuten im Landskroner Ortskern, der eine sehr gute Infrastruktur aufweist. Diverse Nahversorger wie Banken, Bäcker, Blumengeschäft, Friseur, Ärzte, Schulen, Bushaltestelle etc. sind fußläufig erreichbar. Mit dem Auto ist man in etwa 8 Minuten in der Villacher Innenstadt.

Eine Vielzahl von interessanten und schönen Ausflugszielen, wie der Ossiacher See, die Burg Landskron mit der berühmten Greifvogel-Flugschau, der Affenberg, das Stift Ossiach aus dem 11. Jahrhundert mit der prachtvollen spätbarocken Kirche, die idyllische Kirche Sternberg, das Kloster Wernberg mit hauseigenem Naturkostladen, viele schöne Wander- und Radwege und das mit 50 km Skipisten bestückte Ski- und Wandergebiet Gerlitze sind weitere Vorzüge der Wohnlage Landskron.

Das Wander- und Skigebiet rund um den Ossiacher See mit den zahlreichen Rad- und Wanderwegen, die Gerlitzentalpe mit etwa 60 Ski-Pistenkilometern, die Landschaft der Ossiacher Tauern bieten ein breites Spektrum an Freizeit- und Sportaktivitäten.

In nur wenigen Autominuten erreicht man das Skigebiet der Gerlitzentalpe, aber auch viele andere schöne Wander- und Skigebiete wie beispielsweise die Turracher Höhe, Bad Kleinkirchheim, das Nassfeld, ....

Erwähnenswert ist die schnelle Erreichbarkeit zur Autobahnanbindung Italien, Slowenien, Wien, Salzburg, Deutschland.

**WOHNNUTZFLÄCHE**

Ca. 61 m<sup>2</sup>

**ZIMMER**

3

**RAUMAUFTeilUNG**

Vorraum/Garderobe, Wohnküche, Wohnzimmer, Vorraum, 2 Schlafzimmer, befenstertes WC mit HWB, Badezimmer (Badewanne, WHB, Bidet);

**Im Falle des Ankaufes entstehen dem Käufer folgende Nebenkosten, die vom Kaufpreis berechnet werden:**

3.5 % Grunderwerbssteuer, 1.1 % Grundbucheintragung, 3.0 % zzgl. 20 % MwSt. Vermittlungsprovision, Vertragskosten lt. Anwalts- oder Notariatstarif

<b>PKW</b>	1 Garagenstellplatz
<b>VERFÜGBARKEIT</b>	Nach Absprache
<b>ENERGIEAUSWEIS</b>	In Arbeit!
<b>KAUFPREIS</b>	€ 232.000,00 zzgl. € 18.000,00 für Garagenstellplatz



3

**Im Falle des Ankaufes entstehen dem Käufer folgende Nebenkosten, die vom Kaufpreis berechnet werden:**  
3.5 % Grunderwerbssteuer, 1.1 % Grundbucheintragung, 3.0 % zzgl. 20 % MwSt. Vermittlungsprovision,  
Vertragskosten lt. Anwalts- oder Notariatstarif

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler, also für Käufer/Mieter und Verkäufer/Vermieter tätig sind.



**Im Falle des Ankaufes entstehen dem Käufer folgende Nebenkosten, die vom Kaufpreis berechnet werden:**  
3.5 % Grunderwerbssteuer, 1.1 % Grundbucheintragung, 3.0 % zzgl. 20 % MwSt. Vermittlungsprovision,  
Vertragskosten lt. Anwalts- oder Notariatstarif

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler, also für Käufer/Mieter und Verkäufer/Vermieter tätig sind.