



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

# WOHNEN, WO ANDERE URLAUB MACHEN ...

## NETTE, KOMPLETT AUSGESTATTETE 3-ZIMMER-GARTENWOHNUNG MIT TERRASSE IN ST. LORENZEN NÄHE WEISSENSEE

(TOP 1)

\*\*\*

**ZWISCHEN WEISSENSEE UND HERMAGOR / ST. LORENZEN-GITSCHTAL / WEISSBRIACH /  
KÄRNTEN / ÖSTERREICH**



ETW-HE-44

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

3.5 % Grunderwerbssteuer, 1.1 % Grundbucheintragungsgebühr, 3.0 % zzgl. 20 % MwSt. Vermittlungsprovision,  
Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung 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 Anbot 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.

## BESCHREIBUNG

Hier bieten wir Ihnen eine nette, komplett ausgestattete, neuwertige 3-Zimmer-Gartenwohnung mit Terrasse an, die einen guten und praktischen Grundriss aufweist und im Erdgeschoss der kleinen Wohnanlage mit nur 4 Einheiten situiert ist und über eine Abstellkammer verfügt. Die kleine Wohnanlage liegt in ländlicher, absolut ruhiger und sonniger Lage, lediglich einige Schritte vom kleinen Ortskern mit Bachlauf und reizender Dorfkirche entfernt.

## LAGE

### Sankt Lorenzen im Gitschtal

Die Wohnanlage befindet sich im östlichen Bereich der Ortschaft St. Lorenzen im Gitschtal, in einer sehr ruhigen Wohnsiedlung. Südlich, östlich und westlich der Liegenschaft erstrecken sich landwirtschaftliche Grünflächen mit kleineren Waldflächen. Die Bezirksstadt Hermagor-Presseggersee liegt südöstlich von St. Lorenzen und ist über die Weißensee Straße erreichbar.

Sankt Lorenzen im Gitschtal ist ein Ortsteil der Gemeinde Gitschtal in Kärnten, Österreich. Die Ortschaft liegt am Nordrand des Gitschtals am Fuße des Großbodens (1806 m) und ist bekannt für ihre Pfarrkirche sowie historische Missionsstation. Der Ort, einst Sommerfrische, bietet attraktive Spazierwege, Wasserfälle und einen geschützten Mühlenschuss-Wasserfall. Zudem verlaufen der Weitwanderweg Rupertiweg 10 und der Fernwanderweg Julis Kugy Alpine Trail durch die Gegend. An der B87 befindet sich die Worschsiedlung, und östlich des Ortes liegt ein kleines Feriendorf. Sankt Lorenzen im Gitschtal ist ein Paradies für Naturliebhaber und Sportaktive.

Die gesamte Region bietet eine Vielfalt an Wander- und Radwegen, die in der schönen Jahreszeit durch üppige Wälder und über blühende Wiesen führen.

Der nahegelegene wunderschöne Weißensee, bekannt für seine Wasserklarheit und Qualität, bietet wunderbare Wander- und Spazierwege, einen beliebten Mountainbiketrial sowie zahlreiche Wassersportmöglichkeiten und eine große Auswahl an Gastwirtschaften an. Mit dem Schiff kann man bequem den See von einem Ufer zum nächsten befahren oder per Fußmarsch die idyllische und kulissenreiche Seen- und Berglandschaft erkunden. Im Winter verwandelt sich die Landschaft in ein Schneeparadies mit der längsten präparierten Natureisfläche Europas, ideal für Schlittschuhläufer, Skifahrer und Tourenger.

Traditionen werden hier noch gelebt, was sich in zahlreichen Festen und Veranstaltungen über das Jahr hinweg zeigt. Die lokale Gastronomie verwöhnt mit kulinarischen Spezialitäten aus der Region, die in der Regel aus heimischen Produkten zubereitet werden.

Sankt Lorenzen im Gitschtal ist über gut ausgebaute Straßen leicht zu erreichen. In der Nähe der Liegenschaft befinden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Versorgung.

**Im Falle des Ankaufes entstehen dem Käufer folgende Nebenkosten, die vom Kaufpreis berechnet werden:**  
 3.5 % Grunderwerbssteuer, 1.1 % Grundbucheintragungsgebühr, 3.0 % zzgl. 20 % MwSt. Vermittlungsprovision,  
 Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung lt. Anwalts- oder Notariatstarif.

<b>WOHNNUTZFLÄCHE</b>	ca. 50,33 m <sup>2</sup>
<b>ZIMMER</b>	3
<b>RAUMAUFTeilUNG</b>	Vorraum, 2 Schlafzimmer, Wohn-Ess-Küchenbereich, Badezimmer (Dusche, WC, HWB), Terrasse;
<b>AUSSTATTUNG</b>	komplett möbliert
<b>KELLER</b>	1 Abstellkammer (Top 1) im Erdgeschoss
<b>PARKEN</b>	2 KFZ-Freistellplätze (KFZ-AP 1 und KFZ-AP 2) mit je 15 m <sup>2</sup> (2,50 x 6,00), die nicht befestigt sind;
<b>VERFÜGBARKEIT</b>	sofort
<b>ENERGIEAUSWEIS</b>	In Arbeit!
<b>KAUFPREIS</b>	€ 180.000,00

---

**Im Falle des Ankaufes entstehen dem Käufer folgende Nebenkosten, die vom Kaufpreis berechnet werden:**  
3.5 % Grunderwerbssteuer, 1.1 % Grundbucheintragungsgebühr, 3.0 % zzgl. 20 % MwSt. Vermittlungsprovision,  
Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung 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 Anbot 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.



4



**Im Falle des Ankaufes entstehen dem Käufer folgende Nebenkosten, die vom Kaufpreis berechnet werden:**  
 3.5 % Grunderwerbssteuer, 1.1 % Grundbucheintragungsgebühr, 3.0 % zzgl. 20 % MwSt. Vermittlungsprovision,  
 Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung 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.