



**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

INTERESSANTE WOHN- ODER BÜROIMMOBILIE MIT MANSARDE, GARAGE, ÜBERDACHTER PARKPLATZFLÄCHE IN ALTBAUVILLA MIT VIEL ENTWICKLUNGSPOTENTIAL IM ZENTRUM VON TRIEST

TRiest / ZENTRUM / FRIaul-JULISCH VENETIEN / ITALIEN



ETW-ITA-14

BESCHREIBUNG

Dieses teilsanierte Altbaubjekt beherbergte einst das französische Konsulat während der Österreichisch-Ungarischen Monarchie.

Es wurde Ende des 19. Jahrhunderts errichtet, in den 50er-Jahren adaptiert und um 2013 wurde die zum Verkauf stehende Einheit renoviert und zu Büroflächen adaptiert.

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

Registersteuer, Hypothekensteuer, Katastersteuer, 3 % 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.

Das Objekt mit privatem Zufahrtsbereich, Garage, Carportstellflächen für 4-5 Autos und einem eigenen Eingangsbereich weist eine Nutzfläche von etwa 262 m² auf, die sich über das zweite Geschoss und über die Mansarde erstreckt und aus diversen großzügig dimensionierten hohen Räumen, großen Fensterflächen, einem offenen Kamin (wobei der Schornstein geschlossen wurde), schönen alten Holzböden und Sichtbalken in der Mansarde, besteht.

Aufgrund der verkehrstechnisch zentralen Lage bietet diese Immobilie ein großes Entwicklungs- sowie Nutzungspotential und eignet sich sowohl zur Wohn- als auch zur Büroraumnutzung. Es gibt eine Entwurfsplanung für die Herstellung zweier Wohneinheiten zu je etwa 125 m².

Die Immobilie wird seit zwei Jahren nicht mehr genutzt und erfordert, je nach den persönlichen Anforderungen, entsprechende Sanierungsarbeiten im Innenbereich. Das Dach ist laut Verkäufer in gutem Zustand, es sind jedoch einige Dachziegel zu erneuern. Die Fassade hat keine thermische Isolierung und erfordert eine Erneuerung.

NUTZFLÄCHE BRUTTO	Ca. 262 m ² zzgl. Garagenbox, Abstellraum, Carport	
NUTZFLÄCHE NETTO	Hauptwohngeschoss	ca. 215 m ²
	<u>Dachgeschoss</u>	<u>ca. 46 m²</u>
		ca. 261 m²
	zzgl. Balkone, Innenhof, Carport, Garagenbox, Abstellraum unter der Treppe	
RÄUME	10 zzgl. Garagenbox und Abstellraum	
ZIMMER	7	
BÄDER	1	
WC	2 mit Vorraum	
TERRASSEN/BALKONE	2	
PRIVATER INNENHOF	Ca. 236 m ² inkl. Carport	
HEIZUNG	Luftwärmepumpe für die Beheizung und die Kühlung der Innenräume; Kamin (wobei dieser geschlossen wurde, da nicht in Verwendung gewesen); *Anschluss an das städtische Gasnetz (der Anschluss befindet sich im Erdgeschoss im Stiegenhaus) möglich;	
PKW	1 in der Garage, 1 nicht überdachter im Innenhof, 3 überdachte im Innenhof	
ZUSTAND	Renovierungsbedürftig	
VERFÜGBARKEIT	Sofort	
ENERGIEAUSWEIS	In Arbeit!	
KAUFPREIS	€ 340.000,00	

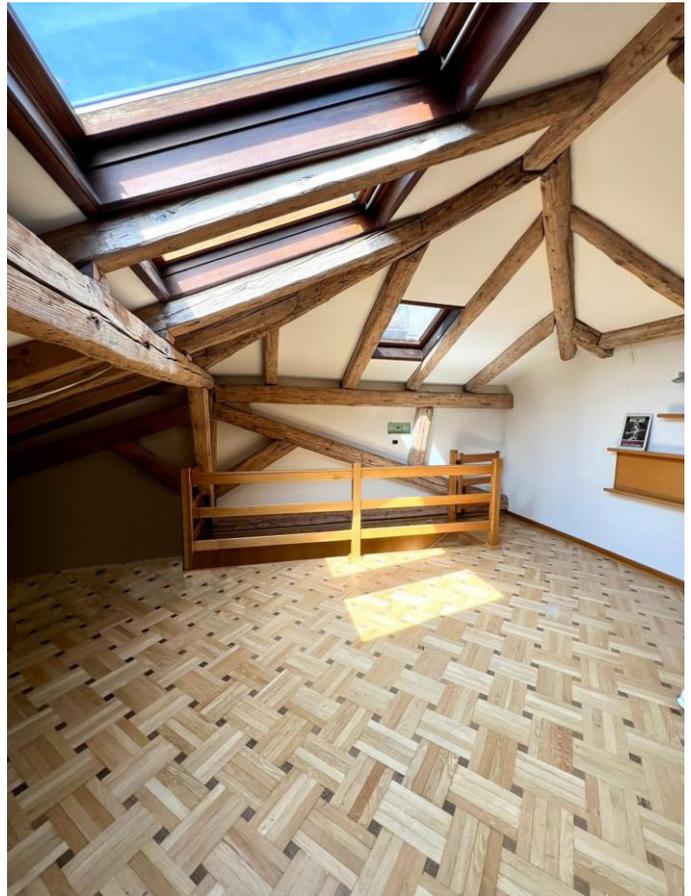
Im Falle des Ankaufes entstehen dem Käufer folgende Nebenkosten, die vom Kaufpreis berechnet werden:

Registersteuer, Hypothekensteuer, Katastersteuer, 3 % zzgl. 20 % MwSt. Vermittlungsprovision, Vertragskosten lt. Anwalts- oder Notariatstarif



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:
Registersteuer, Hypothekensteuer, Katastersteuer, 3 % 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.