



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 Bad 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

LIEGENSCHAFT FÜR BED & BREAKFAST
IN ABSOLUTER IDYLLISCHER ALLEINLAGE NÄHE
CIVIDALE AL NATISONE IN FRIAUL - ITALIEN

GROßE LIEGENSCHAFT MIT DREI STEINHÄUSERN
INMITTEN EINER WILDROMANTISCHEN NATUROASE
MIT VIEL ENTWICKLUNGSPOTENTIAL

CIVIDALE DEL FRIULI / PIETRO AL NATISONE / ITALIEN



H-ITA-2

BESCHREIBUNG

Hier bieten wir Ihnen eine außergewöhnliche, gleichzeitig aber auch herausfordernde Liegenschaft an, die eingebettet auf einem Hochplateau inmitten der wildromantischen Hügellandschaft Cividales in absolut ruhiger und idyllischer Grün- und Alleinlage situiert ist.

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

Registersteuer, Hypotheksteuer, 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.

Die Liegenschaft besteht aus einer etwa 3,6 Hektar großen Fläche, die sich aus mehreren Grundstücken zusammensetzt und den darauf errichteten drei Steinhäusern.

LAGE

Cividale del Friuli - San Pietro al Natisone

Das Anwesen liegt in den Weinbergen nahe der slowenischen Grenze und lediglich 9 Kilometer von der reizenden Altstadt Cividale del Friuli entfernt.

Die Lage bietet einen idealen Ausgangspunkt für Ausflüge ins umliegende Weingebiet mit den umliegenden schönen mittelalterlichen Städten und Festungen Friauls.

Die Stadt Cividale bietet bedeutende langobardische Werke, vor allem den Tempietto, eines der außerordentlichsten und geheimnisvollsten hochmittelalterlichen Bauten des Abendlandes. Weitere Schätze sind in den beiden Museen der Stadt zu sehen: der Altar, den Herzog Ratchis anfertigen ließ, und die Taufkapelle des Patriarchen Callisto im sehenswerten Museo Cristiano am Dom, während das Museo Archeologico Nazionale Funde aus Langobardengräbern Cividales ausstellt.

Mit dem Auto erreicht man binnen kurzer Fahrtzeit Udine, Gorizia, Aquileia oder Cividale und in weniger als einer Stunde, Triest, Grado und Lignano.

Grado ist ein sehr beliebtes Reiseziel für Natur- sowie Kultur- und Geschichtsbegeisterte. Die sehr schöne, pittoreske Altstadt mit den vielen kleinen Restaurants, Boutiquen und Bars sowie der Yachthafen bietet seinen Bewohnern und Gästen ein einzigartiges Urlaubsfeeling.

Der allseits beliebte und weit über die Landesgrenzen hinaus bekannte Urlaubsort Lignano ist ein Ferienparadies an der Oberen Adria, der von einem 8 Kilometer langen Sandstrand umsäumt wird und eine perfekte touristische Infrastruktur aufweist, die für Jung und Alt und fast für jeden Geschmack etwas zu bieten hat.

Bis an die österreichische Grenze sind es ca. 80 Kilometer.

GRUNDFLÄCHE

ca. 36.045 m² Grundstücksfläche zzgl. Gebäudeflächen

NUTZFLÄCHE

alle drei Häuser zusammen ca. 360 m²

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

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

RAUMAUFTeilUNG

HAUPTHAUS	<u>Erdgeschoss</u> : Speiseraum, Küche, Gang, Vorraum, Dusch- und Personalräume, Heizraum, Schuppen; <u>Obergeschoss</u> : drei Schlafzimmer, Badezimmer, Balkon;
HAUS 2	<u>Erdgeschoss</u> : Laube, Kellerraum, Zimmer; <u>Obergeschoss</u> : Schlafzimmer, Badezimmer, Gang, Abstellraum, Balkon;
HAUS 3	<u>Erdgeschoss</u> : Wohn-Esszimmer mit Küche; <u>Obergeschoss</u> : Schlafzimmer, Badezimmer, Balkon;
PARKEN	Schuppen und ausreichend KFZ-Freistellplätze auf Eigengrund vorhanden
ZUSTAND	renovierungsbedürftig
KAUFPREIS	€ 230.000,00

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



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.