



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

# INTERESSANTES, TEILRENOVIERTES HISTORISCHES GEBÄUDE IN AUSGEZEICHNETER FREQUENZLAGE IN MANZANO, NÄHE DER WUNDERSCHÖNEN ABBAZIA DI ROSAZZO

\*\*\*

**MANZANO / NÄHE ABBAZIA DI ROSAZZO / FRIAUL / ITALIEN**



H-ITA-33

## BESCHREIBUNG

Diese interessante Liegenschaft bietet viel Entwicklungspotenzial und liegt im Herzen von Manzano, Nähe der wunderschönen Abtei von Rosazzo in der Region Friaul-Julisch Venetien und setzt sich aus der etwa 873 m<sup>2</sup> großen Grundstücksfläche mit dem darauf errichteten, zweigeschossigen Gebäude zusammen.

**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.

Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um eine alteingesessene, ehemalige Trattoria bzw. ein Restaurant mit darüberliegender Privatwohnung. Die Betriebsstättengenehmigung wurde aus Altersgründen ruhend gelegt und kann je nach Bedarf wieder aktiviert werden.

## LAGE

### **Manzano Nähe der Colli Orientali del Friuli - Region Friaul-Julisch Venetien - ITALIEN**

Die Liegenschaft liegt im Herzen von Manzano.

Manzano ist eine nordostitalienische Gemeinde mit 6409 Einwohnern in der Region Friaul-Julisch Venetien und liegt einen Steinwurf von Rosazzo entfernt. Die wunderschöne Abtei von Rosazzo liegt in den Colli Orientali del Friuli, auf einer pittoresken Anhöhe, etwa 2,2 km nordwestlich von Corno di Rosazzo. Heute ist das „Kloster der Rosen“ ein Kulturzentrum, eine humanistische und soziale Begegnungsstätte. Der Weinkeller der Abtei ist der älteste im Friaul, er geht auf das Ende des 13. Jhdts. zurück.

Die Gemeinde liegt etwa 14 Kilometer südöstlich der wunderschönen Stadt Udine mit seinem Schlossberg, den interessanten Sehenswürdigkeiten und den kleinen, tollen Einkaufsstraßen und Lokalen sowie Restaurants.

Friaul-Julisch Venetien, Kulturlandschaft im äußersten Nordosten Italiens, zwischen den Karnischen Alpen im Norden und den Adriastränden im Süden, besticht durch ihre landschaftliche Vielfalt, die vom Meer über Seen, Flüsse, Ebenen und Hügel bis hin zum Gebirge dem Natur-, Kunst- und Kulturliebhaber alles bietet.

Hinzu kommt eine Vielzahl von besuchenswerten Städten und Städtchen. Das lebhaftes Cividale del Friuli, seit 2011 auch Weltkulturerbe der UNESCO, liegt an den Ufern des Flusses Natisone.

Ans Meer und nach Grado sind es etwa 40 km. Weitere lohnenswerte Ziele sind Venezien, die Hafenstadt Triest (61 km) und die römischen Ausgrabungen in Aquileia (30 km). In etwa einer halben Stunde Autofahrt erreicht man Görz und Slowenien.

## ENTFERNUNGEN NACH

Cormons	- ca. 8 Kilometer
Udine	- ca. 18 Kilometer
Flughafen Ronchi dei Legionari	- ca. 25 Kilometer
Grenze zu Österreich	- ca. 96 Kilometer

### **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

<b>GRUNDSTÜCKSGRÖßE</b>	ca. 873 m <sup>2</sup>
<b>BAUJAHR</b>	ca. 1900
<b>NUTZFLÄCHEN</b>	gesamt ca. 410 m <sup>2</sup>
<b>PKW</b>	großer Parkplatzbereich mit ca. 141 m <sup>2</sup>
<b>ZUSTAND</b>	die Immobilie wurde teilrenoviert, wobei der Innenausbau noch zu machen ist. Das Dach wurde 2020 neu eingedeckt und die Fassade renoviert.
<b>VERFÜGBARKEIT</b>	sofort
<b>KAUFPREIS</b>	€ 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

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.