



**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

WOHNEN IN IDYLLISCH-RUHIGER SONNEN-AUSSICHTSLAGE NAHE DEM WUNDERSCHÖNEN FAAKER SEE

GEDIEGENES LANDHAUS MIT PANORAMATERRASSEN UND GROßER DOPPELGARAGE IN ABSOLUT RUHIGER SONNEN-AUSSICHTSLAGE IN DROBOLLACH

VILLACH / DROBOLLACH / FAAKER SEE / KÄRNTEN / ÖSTERREICH



H-FS-88

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 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 ausgesprochen schöne und überaus gepflegte Liegenschaft, die sich aus dem etwa 1.183 m² großen Baugrundstück und der **1993** in solider Bauweise errichteten, 3-geschossigen Landhausvilla mit großer Doppelgarage zusammensetzt.

Das Erd- und Unter- bzw. Gartengeschoss wurde in Massivbauweise errichtet, das nachträglich um **2010** modernisierte und ausgebauten Dachgeschoss in Holzriegelbauweise.

Bei der Bauausführung wurde Bedacht auf hochwertige und solide Bauqualität gelegt. Die Gesamtliegenschaft wurde im Laufe der Jahre rundum dermaßen minuziös und liebevoll gepflegt und Instand gehalten, dass sie größtenteils als neuwertig bezeichnet werden kann.

Der architektonisch überaus aufwändige Baustil der Neunzigerjahre spiegelt sich in vielen Details des Hauses wider. Das Erdgeschoss reflektiert den klassisch-konservativen Landhausstil, das Obergeschoss hingegen den modernen, etwas nüchternen, linearen Stil unserer Zeit.

Die gegenständliche Liegenschaft eignet sich ideal für eine mehrköpfige Familie (Mehrgenerationenhaus) und aufgrund des großen Grundstücks, das im gesamten als Bauland gewidmet ist, gibt es weiteres Ausbau- und Entwicklungspotential.

2

LAGE

Drobollach am Faaker See

Das Wohnhaus befindet sich in absolut ruhiger und idyllischer Lage in Drobollach am Faaker See und liegt nur einige Autominuten südlich von Villach entfernt. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Nahversorger sowie die Bushaltestelle. Der schöne 18-Loch-Golfplatz kann in nur 8 Autominuten erreicht werden.

GRUNDSTÜCKSGRÖßE

ca. 1.183 m²

BAUJAHR

ca. 1983

ca. 2010 Teilmodernisierung des Hauses sowie nachträglicher Ausbau des Ober- bzw. Dachgeschosses

WOHNNUTZFLÄCHE

ca. 291,30 m²

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

BALKONE /LOGGIEN	2 (überdacht)
TERRASSEN	1 (überdacht)
ZIMMER	9
SCHLAFZIMMER	6 (2 im Erdgeschoss, 4 im Obergeschoss)
BÄDER	3 im Ober- bzw. Schlafgeschoss sowie 1 im Untergeschoss bzw. in der Einliegerwohneinheit
WC SEPARAT	1 WC im Erdgeschoss
PKW	Doppelgarage, ausreichend Frestellplätze auf Eigengrund
ZUSTAND	<ul style="list-style-type: none"> - im Allgemeinen sehr gediegen sowie gepflegt, sehr gute Bausubstanz! - das Obergeschoss kann aufgrund des nachträglichen Ausbaus sowie der Modernisierung als neuwertig bezeichnet werden - das Erd- sowie Untergeschoss befinden sich in gutem und gepflegten Zustand!
ENERGIEAUSWEIS	in Arbeit!
VERFÜGBARKEIT	Ende 2023
KAUFPREIS	€ 880.000,00

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



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 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.