



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

# GEMÜTLICHE, KOMPLETT RENOVIERTE KLEINWOHNUNG NAHE DER ITALIENISCHEN GRENZE UND DEM WANDER- UND SKIGEBIET "DREILÄNDERECK"

\* \* \*

**VILLACH LAND / UNTERTHÖRL / KÄRNTEN / ÖSTERREICH**



ETW-VL-777

## BESCHREIBUNG

Diese modern gestaltete und **komplett renovierte Wohnung** liegt im 1. Obergeschoss eines denkmalgeschützten Gebäudes in Unterthörl, nahe der Grenze zu Italien und bietet auf etwa 44 m<sup>2</sup> eine optimale Raumaufteilung.

Egal ob Sie die Wohnung als Anlagewohnung oder als privaten Rückzugsort nutzen möchten, es stehen Ihnen hier viele Möglichkeiten offen.

### 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 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.

<b>LAGE</b>	<p><b>Thörl-Maglern - Nahe Arnoldstein</b></p> <p>Thörl-Maglern ist eine kleine Ortschaft an der italienischen Staatsgrenze und Teil der Marktgemeinde Arnoldstein. Für naturverbundene und sportlich orientierte Menschen bietet dieses Gebiet zahlreiche Sport- und Freizeitaktivitäten.</p> <p>In nur 10 Autominuten erreicht man das Ski- und Wandergebiet „Dreiländereck“ in Arnoldstein mit seinen 17 Pistenkilometern. Villach ist in etwa 20 Autominuten zu erreichen.</p> <p>Das italienische Städtchen Tarvis mit den diversen Pizzerien, Restaurants sowie schönen Boutiquen liegt nur wenige Autominuten von der Immobilie entfernt.</p>
<b>LAGE DER WOHNUNG</b>	1. Obergeschoss
<b>WOHNNUTZFLÄCHE</b>	ca. 44 m <sup>2</sup>
<b>ZIMMER</b>	3
<b>RAUMAUFTEILUNG</b>	Eingangsbereich mit Wohn-Ess-Küchenbereich, 2 Schlafzimmer, Badezimmer befenstert (Dusche, WC, Bidet, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss);
<b>AUSSTATTUNG</b>	komplett möbliert
<b>PKW</b>	1 KFZ-Freistellplatz
<b>ZUSTAND</b>	komplett renoviert!
<b>VERFÜGBARKEIT</b>	sofort!
<b>ENERGIEAUSWEIS</b>	HWB 223,9 kWh/m <sup>2</sup> a, fGEE 3,01
<b>KAUFPREIS</b>	€ 88.000,00

2

---

**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.



3



**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 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.