



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

... PANORAMA, NATUR, ENTSCHEUNIGUNG, SCHÖNER WOHNEN, ...

ENTZÜCKENDES, IM INNENBEREICH KOMPLETT RENOVIERTES
LANDHAUS MIT GARAGE IN TRAUMHAFTER FERNPANORAMALAGE
AM SONNEN-HOCHPLATEAU „HEILIGENGEIST“ BEI VILLACH

VILLACH / HEILIGENGEIST / KÄRNTEN / ÖSTERREICH



H-VS-655

BESCHREIBUNG

Hier bieten wir Ihnen ein idyllisches Kleinod für Naturliebhaber, das inmitten der sanft-hügeligen Landschaft auf einem sonnenexponierten Hochplateau in traumhafter Aussichtslage in Heiligengeist liegt.

Von hier aus eröffnet sich dem Betrachter von fast jedem Winkel der Liegenschaft eine herrliche, postkartentaugliche Fernsicht auf die umliegende Landschaft, die heimische Bergwelt und das Villacher Becken.

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

3.5 % Grunderwerbssteuer, 1.1 % Grundbucheintragungsgebühr, 3.0 % zzgl. 20 % MwSt. Vermittlungsprovision, Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung 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.

Die Liegenschaft setzt sich aus dem knapp **1.000 m²** großen Grundstück und dem um 1970 in Massivbauweise errichteten Wohnhaus mit Garage zusammen.

Das gut durchdachte und großzügige Raumkonzept, die überaus geschmackvolle und vor allem originelle Ausstattung, die großen und vielen Fenster- und Türglasflächen, der schöne große Kachelofen, der fast das gesamte Obergeschoss umlaufende Balkon, die Terrassenfläche, die einmalige Fernsicht und die idyllische Landschaft mit Bergdorf-Ambiente, das sich einem vor der Tür mit auf saftig-grünen Wiesen grasenden Pferden und Kühen bietet, sind Attribute, die diese Immobilie trotz der noch anstehenden Renovierungsarbeiten des Außenbereichs, zu einem raren Kleinod machen.

Die Liegenschaft eignet sich aufgrund ihrer Lage und Beschaffenheit sowohl als Ferien- als auch als Ganzjahresdomizil und bietet weiteres Entwicklungspotential, wie den Anbau eines Wintergartens.

LAGE

Villach – Heiligengeist

Sonnige, idyllische Lage; phänomenale Fernsicht auf das Villacher Becken mit traumhafter Bergkulisse, relativ ruhig! Die Lage der Immobilie ist einfach fantastisch!

Das Bergdorf Heiligengeist liegt im Naturpark Dobratsch (Villacher Alpe), im Bezirk Villach und hat etwa 213 Einwohner. Die Ortschaft bietet einen idealen Ausgangspunkt für den Dobratschaufstieg und führen direkt von der Liegenschaft unzählige Spazier- und Wanderwege auf idyllischen Pfaden rund um die Kaserin, die Almwirtschaft Hundsmarhof, den Geißsteig, etc.

Im Sommer bezaubern die Kärntner Badeseen (Faakersee, Ossiachersee, Presseggersee, Millstättersee, Wörthersee, etc.) Groß und Klein, wogegen die Wintersportbegeisterten in der kalten Jahreszeit in den Skigebieten Nassfeld, Dreiländereck, Gerlitzen Alpe, Bad Kleinkirchheim, Turrach, etc. voll auf ihre Kosten kommen.

Infrastrukturelle Einrichtungen (Nahversorger, Schulen, Kindergärten, Ärzte, ...) für den Alltag finden sich in der Stadt Villach oder in der Ortschaft Bad Bleiberg, die etwa 8 bis 10 Autominuten von Heiligengeist entfernt sind.

Bad Bleiberg bietet außerdem eine moderne Therme und Heilklimastollen. Nach Nötsch ins Gailtal benötigt man etwa 15 Autominuten.

GRUNDSTÜCKSGRÖßE

*999 m²

BAUJAHR

um 1970-1973, um 2014 erfolgte die Innenrenovierung.

WOHNNUTZFLÄCHE

gesamt ca. 87 m²

ZIMMER

5

BÄDER

2

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

3.5 % Grunderwerbssteuer, 1.1 % Grundbucheintragungsgebühr, 3.0 % zzgl. 20 % MwSt. Vermittlungsprovision, Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung 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.

RAUMAUFTeilUNG	<p><u>Erdgeschoss</u>: Vorraum mit Garderobe, Gäste-Schlafzimmer, Badezimmer mit Fenster (Dusche, WC, HWB, Handtuchrockner), Wohn-Essbereich mit komplett ausgestatteter Küche und großem Kachelofen sowie Ausgang auf die Terrasse und ins Freie;</p> <p>Stiegenaufgang in das <u>Obergeschoss</u>: Vorraum mit Dacheinstiegsluke, 3 große Schlafzimmer jeweils mit einem Ausgang auf den umlaufenden Balkon, Badezimmer mit Fenster (Dusche, HWB, Handtuchrockner WC);</p>
PKW	Garage, sowie ein überdachter Bereich vor der Garage, der als Carportbereich dient
ENERGIEAUSWEIS	HWB-Wert 277,5 kWh/m ² a, fGEE 3,17
VERFÜGBARKEIT	Nach Absprache!
KAUFPREIS	€ 390.000,00

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

3.5 % Grunderwerbssteuer, 1.1 % Grundbucheintragungsgebühr, 3.0 % zzgl. 20 % MwSt. Vermittlungsprovision, Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung lt. Anwalts- oder Notariatstarif.



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

3.5 % Grunderwerbssteuer, 1.1 % Grundbucheintragungsgebühr, 3.0 % zzgl. 20 % MwSt. Vermittlungsprovision, Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung 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:

3.5 % Grunderwerbssteuer, 1.1 % Grundbucheintragungsgebühr, 3.0 % zzgl. 20 % MwSt. Vermittlungsprovision, Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung 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:

3.5 % Grunderwerbssteuer, 1.1 % Grundbucheintragungsgebühr, 3.0 % zzgl. 20 % MwSt. Vermittlungsprovision, Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung 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:

3.5 % Grunderwerbssteuer, 1.1 % Grundbucheintragungsgebühr, 3.0 % zzgl. 20 % MwSt. Vermittlungsprovision,
Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung 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.