



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

IDEALES LOGISTIKZENTRUM IN STRATEGISCH GUTER LAGE INTERESSANTES GEWERBEOBJEKT AN DER BAHN MIT 1,1 HA AREAL IM ZENTRUM VON ARNOLDSTEIN, NAHE DER ITALIENISCHEN GRENZE

ARNOLDSTEIN / THÖRL-MAGLERN / VILLACH LAND / KÄRNTEN / ÖSTERREICH



GEW-VL-12

BESCHREIBUNG

Hier bieten wir Ihnen ein interessantes Gewerbeobjekt auf dem etwa 11.074 m² großen Liegenschaftsareal mit großem Entwicklungspotential an, das sich aufgrund der verkehrstechnisch guten und zentralen Lage in Arnoldstein direkt an der Bahn für Güter- und Personenverkehr und in der Nähe zur Autobahn sowie der italienischen Staatsgrenze ideal als Zentrum für Logistik oder als Container-, Fahrzeugfuhr- und Bootspark eignet.

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.

Teil des Verkaufs ist eine weitere Grundstücksfläche im Ausmaß von 3.029 m², die sich in Thörl-Maglern befindet und als Bauland-Dorfgebiet - Aufschließungsgebiet gewidmet ist.

OBJEKT 1 – GEWERBELIEGENSCHAFT



Die Gewerbeliegenschaft liegt in verkehrstechnisch hervorragender Lage mitten im Ortskern Arnoldstein nahe der italienischen Staatsgrenze und der Autobahnanbindung Salzburg/Wien/Graz/Italien/Slowenien /Deutschland.

Die Liegenschaft besteht aus zwei Parzellen mit einem **Gesamtausmaß** um die **11.074 m²** und setzt sich aus dem Hauptgebäude und dem Nebengebäude/Lager zusammen.

LAGE

Villach Land – Arnoldstein Zentrum

Strategisch gute Lage direkt an der Bahn und nahe dem Bahnhof. Die sonnige Ausrichtung der Liegenschaft sowie die Aussicht auf den Dobratsch sind fabelhaft!

In ca. 15 Autominuten erreicht man die Stadt Villach, in etwa 5 Autominuten die Autobahnauffahrt Richtung Italien/Salzburg/Wien/Graz, in etwa 10 Autominuten Thörl-Maglern und die Italienischen Staatsgrenze und in etwa 15 Autominuten die slowenische Grenze (Wurzenpass).

GRUNDSTÜCKSGRÖßE

11.074 m²

WIDMUNG

Bauland-Gewerbegebiet,
Verkehrsflächen – allgemeine Verkehrsfläche

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.

NUTZFLÄCHEN

Halle 1-4 gemäß Plänen:		
H1	26 x 11,62 m	302,00 m ²
H2	25 x 11,62 m	290,00 m ²
H3	23 x 11,62 m	267,00 m ²
H4	25,5 x 16,1 m	410,00 m ²
Büro OG		523,55 m²
Gesamt netto:		1.792,55 m²
Kellergeschoss		
Heizraum, Abstellraum etwa		54,00 m²
Nebengebäude/Freilager:		
überdachtes Freilager		200,00 m ²
geschlossene Lagerhalle		200,00 m ²
Gesamt netto:		400,00 m²

OBJEKT 2 – BAUGRUNDSTÜCK



Ebenes Grundstück bestehend aus drei Parzellen im Gesamtausmaß von etwa 3.029 m², das sich in unmittelbarer Nähe des kleinen, örtlichen Bahnhofs in Thörl-Maglern der Marktgemeinde Arnoldstein befindet.

Das Grundstück ist an der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein A1 Trafobaus mit Funkmasten.

Laut Mitteilung der Marktgemeinde Arnoldstein ist die Fläche als Bauland-Dorfgebiet-Aufschließungsgebiet ausgewiesen.

Für die Aufhebung des Aufschließungsgebiets ist eine Anregung um Aufhebung des Aufschließungsgebietes sowie ein Teilungs- und Verkehrserschließungskonzept erforderlich.

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.

LAGE **Thörl-Maglern, nahe Arnoldstein ... in unmittelbarer Nähe zur italienischen Grenze sowie der slowenischen Grenze**
Relativ ruhig, sonnig, reizende Aussichtslage!

Thörl-Maglern ist eine kleine Ortschaft an der italienischen Staatsgrenze, gehört zu Villach Land und ist Teil der Marktgemeinde Arnoldstein.

In nur 10 Autominuten erreicht man das nächstgelegene Ski- und Wandergebiet „Dreiländereck“ in Arnoldstein mit seinen 17 Pistenkilometern sowie auch die nette kleine Grenzstadt Tarvis und das nahe gelegene Dörfchen Camporosso mit dem Wander- und Skiberg „Monte Lussari“ und seinem pittoresken, märchenhaft schönen Bergdörfchen.

Die Autobahnanbindung nach Villach und Italien erreicht man in wenigen Autominuten. Villach liegt etwa 20 Autominuten von Maglern entfernt.

GRUNDSTÜCKSGRÖßE **Gesamt 3.029 m²**

KAUFPREIS **€ 1.200.000,00**

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.

OBJEKT 1 – HAUPTGEBÄUDE (BETRIEBSGELÄNDE / BÜRO- UND LAGERFLÄCHEN)

Erdgeschoss Hauptgebäude



Obergeschoss Hauptgebäude



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.

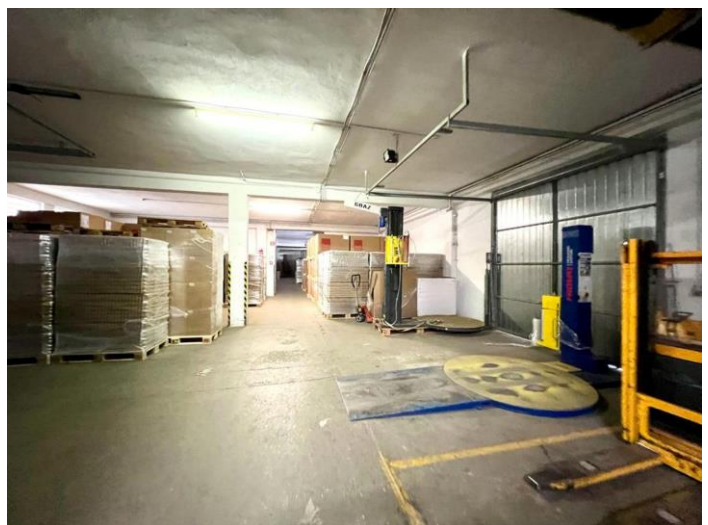
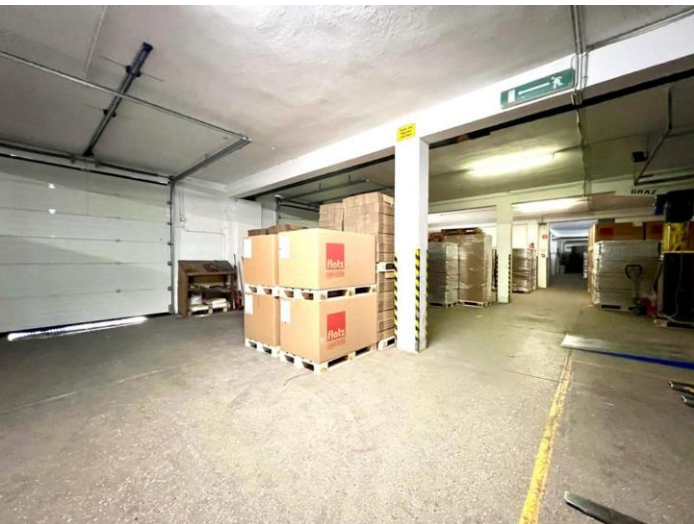
Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

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.



Lagerflächen Hauptgebäude



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.

OBJEKT 2 - GRUNDSTÜCK IN THÖRL-MAGLERN



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.