



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

# BEZAUBERNDEN FRIULANISCHES STEINHAUS IM ENGLISCHEN COTTAGE-STYLE MIT GROßEN ÜBERDACHTEN TERRASSEN, SWIMMINGPOOL U.V.M.

\*\*\*

**RASCHIACCO / FAEDIS / UDINE / FRIAUL / ITALIEN**



H-ITA-66

## ... LEBEN INMITTEN EINER MAGISCHEN OASE DER STILLE IM FRIULANISCHEN WEINGEBIET FAEDIS ...

**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 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

Lassen Sie sich bezaubern von dieser überaus reizenden Liegenschaft, die mit Geschmack und viel Liebe zum Detail gekonnt den italienischen Landhauscharakter mit dem englischen Cottage-Style vereint und eine besonders behagliche Atmosphäre schafft sowie modernen Wohnkomfort bietet.

Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des friulanischen Weingebiets liegt dieses Refugium in absolut idyllischer, ruhiger und sonniger Fast-Alleinlage. Die Liegenschaft ist komplett eingefriedet und mit altem Strauch- und Baumbestand so gestaltet, dass diese von der Straße kaum einsehbar ist und Privatsphäre bietet.

Das Ursprungsbaujahr des dreistöckigen, typisch friulanischen Rusticos (Bauernhaus mit altem Steinmauerwerk) liegt vor 1942, wobei lt. Verkäufer das Gebäude um 1920 ursprünglich errichtet wurde. In der Folge wurde es um 1978/1980 und 2002 adaptiert und schließlich in den Jahren 2005/7 und 2011 von den derzeitigen Eigentümern umfassend renoviert, um- und ausgebaut sowie überaus gediegen ausgestattet.

Heute umfasst das im britischen Cottage-Style ausgestattete Landhaus drei Geschosse, das Erdgeschoss das Obergeschoss und das Dachgeschoss mit etwa 214 m<sup>2</sup> Nutzfläche und einer durchschnittlichen Raumhöhe von 2,75 m.

Der prachtvolle, komplett überdachte Loggia-Bereich mit gebrannten Ziegelsäulen erstreckt sich über zwei Ebenen und ist einfach märchenhaft schön!

Während der warmen Jahreszeit verwandelt sich dieser zu einem traumhaften Wohnzimmer im Freien, der, umgeben von Strauch- und Baumbestand, Schutz vor der sommerlichen Hitze bietet.

Ein wunderschöner Blickfang stellt der gegenüberliegende Swimmingpool dar, den man über einen kleinen Pfad erreicht. Hier wurde das Gelände mit einer Steinschichtung befestigt und ein schöner Liegebereich geschaffen.

Das Landhaus und der Garten stehen auf einem eingefriedeten Grundstück mit etwa 1.363 m<sup>2</sup>, der Swimmingpool-Bereich und die restlichen darüberliegenden Grundstücksflächen befinden sich auf dem terrassenförmig angelegten, teilbewaldeten Kogel, der auch die Fläche der Nachbarparzelle im Südosten umfasst.

## LAGE

### Raschiacco - Faedis – Udine

#### Ruhig – sonnig – Fast-Alleinlage – uneinsehbar

Die Lage der Liegenschaft ist absolut ruhig und sonnig und kann, als Fast-Alleinlage bezeichnet werden, da die Abstandsflächen zum Nachbarn recht groß sind. Die Liegenschaft ist komplett eingefriedet und mit altem Strauch- und Baumbestand so begrünt, dass diese von der Straße kaum einsehbar ist.

**Raschiacco** befindet sich in der Gemeinde Faedis, nordöstlich der Provinz Udine (circa 15 km entfernt), die in der Region Friaul-Julisch-Venetien zwischen den Städten Udine und Cividale sowie nahe der slowenischen Grenze liegt. Eingebettet zwischen den Julischen Voralpen und dem Adriameer, weist die gesamte Region ein besonders gutes Mikroklima auf. Das Gebiet ist zu 20% Flach-, zu 35% Hügel- und zu 45% Bergland.

Die Ortschaft Faedis, dessen Name von "fagetum" (Buchenwald) abgeleitet wird, findet bereits um das Jahr 1000 Erwähnung und beeindruckt durch das reizvolle mittelalterliche Ortsbild.

Über einen idyllischen Waldwanderpfad kann man zu Fuß die Festungen Zucco und Cuccagna erreichen und die zweifellos sehenswerte Kirche der Madonna in Castello aus dem 14. Jahrhundert besuchen, um in der Stille des Tals das Fresko der Mutter Gottes zu bewundern.

Vom Ortsteil Sant'Anastasia führen zahlreiche Panoramawege durch idyllische Täler und an alten Festungen vorbei bis hinauf zu den Almen.

---

#### 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

Faedis ist über die Landesgrenzen hinaus als sanft-hügeliges Weinanbaugebiet bekannt, das den ausgezeichneten „Ramandolo Wein“ hervorbringt. Die friulanische Küche ist eine der besten

Friaul-Julisch-Venetien ist eine beeindruckende Kulturlandschaft mit reichhaltiger Geschichte und einer ausgezeichneten, ursprünglichen Küche. In der Vergangenheit führte das Land einen wahren Dornröschenschlaf und lag abseits der Touristenpfade – allenfalls einige Wein- und Delikatessenhändler machten Halt. Für Touristen war es Durchzug zu den Stränden von Grado, Lignano und anderen Adria-Zentren, wie zur wunderschönen Kulturstadt Triest am Golf von Triest.

Heute hat sich das Bild längst gewandelt und ist Friaul längst zu einem Ziel der Kultur- und Gourmetreisenden geworden, die die Schönheit, die Freundlichkeit der Menschen, das Vielfältige und die Einfachheit, die dieses Land zu bieten hat, zu schätzen wissen.

<b>GRUNDSTÜCKSGRÖßE</b>	<b>Gesamt ca. 13.533 m<sup>2</sup></b>
<b>BAUJAHR</b>	Ursprungsjahr um 1930/vor 1942
<b>WOHNNUTZFLÄCHE</b>	214 m <sup>2</sup>
<b>RÄUME</b>	8 (ohne Bäder und Nebenräume)
<b>BÄDER</b>	4
<b>PKW</b>	KFZ-Freistellflächen auf Eigengrund vorhanden
<b>ENERGIEAUSWEIS</b>	In Arbeit
<b>VERFÜGBARKEIT</b>	Nach Absprache
<b>BESICHTIGUNGEN</b>	Ab Mitte Mai 2024 – nach Absprache!
<b>KAUFPREIS</b>	€ 399.000,00

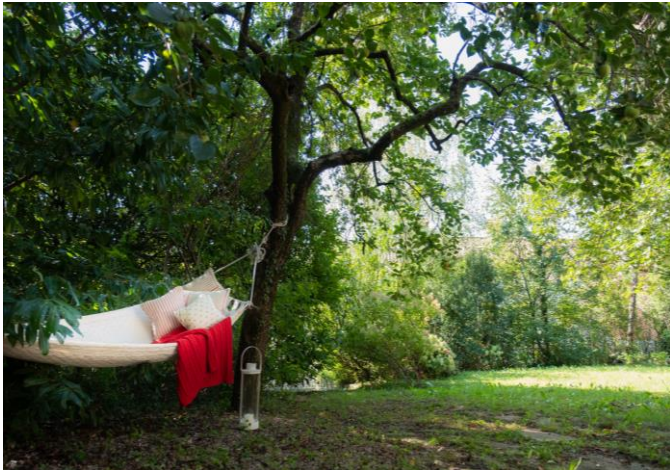


**Im Falle des Ankaufes entstehen dem Käufer folgende Nebenkosten, die vom Kaufpreis berechnet werden:**

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.





**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.



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

Registersteuer, Hypotheksteuer, 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.