



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

# GEDIEGENES UND GEPFLEGTES WOHNHAUS IN SONNIG-RUHIGER AUSSICHTSLAGE MIT DER SONDERWIDMUNG „FREIZEITWOHNSITZ“ IN KÖTSCHACH IM SCHÖNEN GAILTAL

\*\*\*

**KÖTSCHACH-MAUTHEN / HERMAGOR / KÄRNTEN / ÖSTERREICH**



H-HE-77

## BESCHREIBUNG

Hier bieten wir Ihnen ein schönes Einfamilienhaus auf dem 504 m<sup>2</sup> großen Grundstück in idyllischer, ruhiger Naturoase in Kötschach an, das nur 400 m von der Schipiste entfernt ist.

Durch das klare Raumkonzept und die großen Fensterflächen im offenen Wohn-, Ess- und Küchenbereich wird natürliches Licht in die Räume geleitet und sorgt für eine gediegene und harmonische Wohnatmosphäre.

**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.

Vom Wohnbereich gelangt man auf die Terrasse und in den schönen Gartenbereich mit Geräteschuppen, der mit einer hohen Thuja-Lebendhecke eingefriedet und mit schönen Bäumen sowie Sträuchern bepflanzt wurde.

Da eine Freizeit-Sonderwohnsitzwidmung vorliegt, kann das gegenständliche Objekt auch als Ferienimmobilie genutzt werden.

**LAGE**

**Kötschach– Mauthen**

Die Lage der Liegenschaft ist absolut ruhig, sonnig und einfach idyllisch! Der Ausblick auf die umliegende Landschaft und Berge ist wunderbar.

Es befinden sich diverse Nahversorger, Pensionen, Gasthäuser in der Nähe der Liegenschaft. Der Bahnhof liegt ebenfalls in Gennähe.

Kötschach – Mauthen hat etwa 3.500 Einwohner und ist eine reizende Ortschaft in der Nähe von Hermagor, die eingebettet in einer landschaftlich reizvollen Gegend zwischen den Gailtaler und den Karnischen Alpen liegt.

Der Ort lädt zum Wandern, Biken, Schifahren, Schwimmen (Naturschwimmbad), etc. ein und bietet auch Kulturbegeisterten einige interessante Sehenswürdigkeiten an.

Die Bergwelt rund um Kötschach-Mauthen ist vielfältig. Über 100 km beschilderte Wanderrouten und gesicherte Klettertouren führen durch eine abwechslungsreiche Berglandschaft.

Europaweit einzigartig ist die alpine Pflanzenwelt am Blumenberg "Mussenstock".

Der Karnische Radweg und die Mountainbikewege, bieten verschiedenste Schwierigkeitsgrade für Mountainbiker, Ausdauer- und Genussradfahrer sowie Familien.

Ein wahres Eldorado für Naturverbundene und Sportbegeisterte!

Den ultimativen Badespaß gibt es in der "Aquarena", ein märchenhaftes Badevergnügen im idyllischen Naturschwimmbad "Waldbad Mauthen".

In wenigen Autominuten erreicht man den 18-Loch und 6-Loch Golfplatz „Gailtal“ sowie das Schigebiet Nassfeld mit über 100 Pistenkilometern. Der Fluss „Gail“ lädt ebenfalls zu sportlichen Aktivitäten und zum Fischen ein.

Das Skigebiet Kötschach-Mauthen – Vorhegg befindet sich in der Region Nassfeld-Pressegger See auf einer Höhe von 710 bis 1.300 m und ist ein kleines Skigebiet am Übergang zwischen Gailtal und Lesachtal in Kärnten. Zum Skifahren und Snowboarden stehen 6 km Pisten zur Verfügung. 4 Lifte befördern die Gäste.

**GRUNDSTÜCKSGRÖßE**

504 m<sup>2</sup>

**BAUJAHR**

Um 2005

**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.

|                       |   |
|-----------------------|---|
| <b>WOHNNUTZFLÄCHE</b> | Gesamt ca. 94,84 m <sup>2</sup>   |
| <b>ZIMMER</b>         | 4   |
| <b>RAUMAUFTEILUNG</b> | <u>Erdgeschoss:</u> Windfang, open Space Wohn-Ess-Küchenbereich mit Ausgang auf die Terrasse, 2 Schlafzimmer, Badezimmer befenstert (Dusche, WC, HWB, Bidet), Waschraum;<br><u>Obergeschoss:</u> Galerie, Schlafzimmer, Ankleidekammer begehbar, kleine Kammer; |
| <b>PKW</b>            | Carport   |
| <b>ENERGIEAUSWEIS</b> | In Arbeit!  |
| <b>VERFÜGBARKEIT</b>  | Sofort  |
| <b>KAUFPREIS</b>      | € 335.000,00  |

---

**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.

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.





**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.