



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

# LEBEN INMITTEN EINER RUHIGEN, IDYLLISCHEN NATUROASE AN DER GAIL

\*\*\*

## GROßZÜGIGES ANWESEN MIT GEDIEGENER LANDHAUSVILLA UND GROßEM BAUGRUNDSTÜCK IN WUNDERSCHÖNER SONNEN- UND BERGKULISSENLAGE IN MAUTHEN IM GAILTAL

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



H-HE-44

**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.

## BESCHREIBUNG

Dieses schöne und elegante Anwesen am Gailfluss setzt sich aus dem mit der großen, schönen Landhausvilla und Garage bebauten Grundstück im Ausmaß von 1.600 m<sup>2</sup> und dem unbebauten Baugrundstück im Ausmaß von 1.594 m<sup>2</sup> zusammen. Insgesamt weist also die Liegenschaftsfläche fantastische 3.194 m<sup>2</sup> auf und bietet ihren zukünftigen Eigentümern ein interessantes Spektrum an Entwicklungsmöglichkeiten.

Eine Zweitwohnsitzwidmung besteht auf dem bebauten Grundstück, dadurch kann die Villa auch als Ferienimmobilie genutzt werden.

Die repräsentative Zufahrt zum Anwesen führt über ein kunstschmiedeeisernes Einfahrtstor auf den Vorplatz mit Garage. Es gibt auch ausreichend Parkmöglichkeiten auf Eigengrund. Die Liegenschaft ist komplett eingefriedet und weist eine parkähnliche Gartenanlage mit wunderschönem alten Baum- und Strauchbewuchs auf. Eine wahre Oase für Naturliebhaber!

Die teilunterkellerte und eineinhalbgeschossige Villa, die in den Siebzigerjahren in qualitativ solider Massivbauweise errichtet und um 2002 einer Teilsanierung unterzogen wurde, präsentiert sich im klassisch-eleganten Landhausstil mit architektonisch-interessantem und überaus großzügigem Raumkonzept.

Erwähnenswert ist das wunderschöne, unbebaute Baugrundstück, das mit einer GFZ von 0,6 mit weiteren 956 m<sup>2</sup> brutto bebaut werden kann.

## LAGE

### Kötschach – Mauthen

Die Liegenschaft liegt in absolut ruhiger, idyllischer Grünlage mit herrlichem Blick auf die umliegende Landschaft und die Berge. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Gail und führt der karnische Radweg an der Liegenschaft vorbei.

Fußläufig erreicht man in wenigen Minuten das Ortszentrum mit allen für den Alltag erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen.

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. Ein wahres Eldorado für Naturverbundene und Sportbegeisterte!

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

---

#### **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.

Kötschach-Mauthen 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". 500 Millionen Jahre lassen sich an den verschiedenen Geotrails im Naturschutzgebiet erleben. Neue Geschichte erwandert man im Freilichtmuseum am Plöckenpass.

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

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

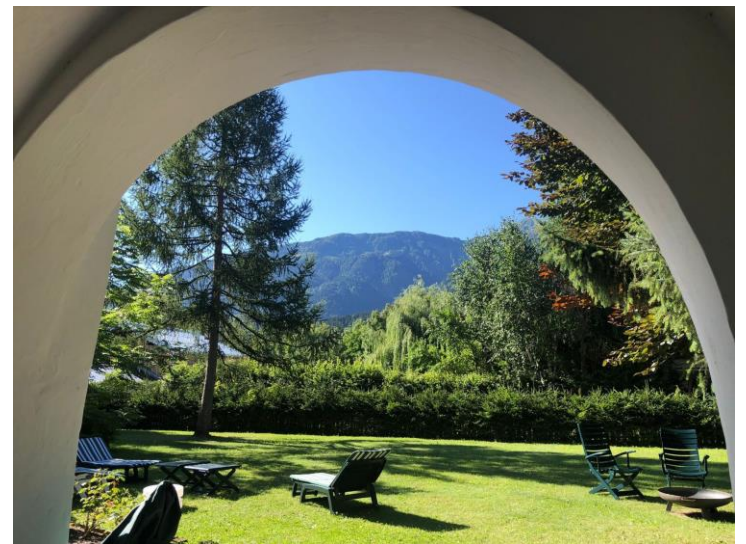
In wenigen Autominuten erreicht man den 18-Loch und 6-Loch Golfplatz „Gailtal“ sowie das Schigebiet Nassfeld mit über 100 Pistenkilometern. Der Fluss „Gail“ lädt ebenfalls zu sportlichen Aktivitäten und zum Fischen ein.

<b>GRUNDSTÜCKSGRÖßE</b>	Gesamt 3.194 m <sup>2</sup>
<b>BAUJAHR</b>	Um 1970, Teilrenovierung um 2002
<b>NUTZFLÄCHE</b>	Ca. 340 m <sup>2</sup> zzgl. Keller ca. 135 m <sup>2</sup> und zzgl. Garage ca. 23 m <sup>2</sup>
<b>ZIMMER</b>	8
<b>RAUMAUFTeilUNG</b>	<p><b><u>Eingangsgeschoss/Erdgeschoss:</u></b> Diele mit schönem, offenem Aufgang in das Obergeschoss und in den Galeriebereich; großer Wohnsalon mit Kachelofen, Essbereich, Küche, teilverglaste Terrasse, Schlafzimmer, WC mit HWB, Badezimmer (Dusche, Badewanne, HWB);</p> <p><b><u>Obergeschoss:</u></b> 3 Schlafzimmer, eines davon mit Badezimmer (Dusche + HWB), Abstellräume, Badezimmer (Dusche, WC, Bidet, HWB), WC, Balkon;</p>
<b>PKW</b>	Garage und ausreichend Frestellplätze auf Eigengrund vorhanden

**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.

<b>ZUSTAND</b>	Gut – sehr gut
<b>ENERGIEAUSWEIS</b>	HWB-Wert 414,8 kWh/m <sup>2</sup> a, fGEE 3,80
<b>VERFÜGBARKEIT</b>	Sofort
<b>KAUFPREIS</b>	€ 590.000,00



**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.



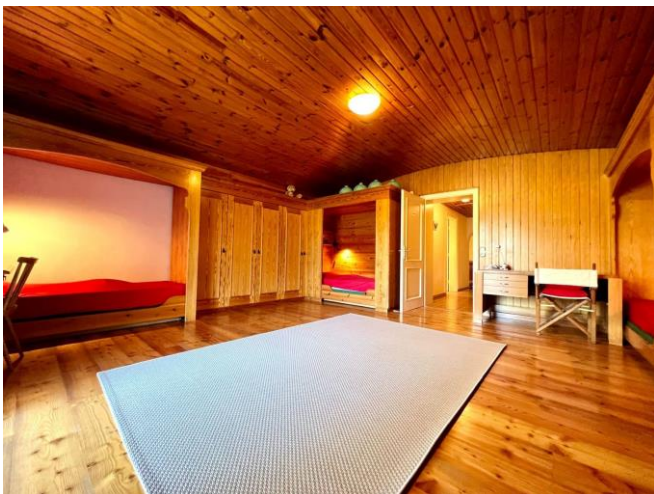
**Im Falle des Ankaufes entstehen dem Käufer folgende Nebenkosten, die vom Kaufpreis berechnet werden:**

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.



**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.