



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

ERLEBEN SIE DIE ZAUBERHAFTE ATMOSPHÄRE DES MALERISCHEN
FISCHERDORFS MUGGIA, GLEICH ANGRENZEND AN DIE HISTORISCHE
HAFENSTADT TRIEST, AM PITTORESKEN GOLF VON TRIEST

ENTZÜCKENDES, EHEMALIGES FISCHERHAUS, KOMPLETT
RENOVIERT, LIEBEVOLL UND MODERN AUSGESTATTET!

MUGGIA / TRIEST / FRIAUL-JULISCH VENETIEN / ITALIEN



H-ITA-34

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

Klein aber fein! Dieses liebevoll generalsanierte Haus in verbundener Bauweise erstreckt sich über drei Etagen und vereint modernen Komfort mit traditioneller Atmosphäre.

Die geschickte Raumaufteilung mit ausgeklügelten, großzügigen Staufflächen und architektonisch originellen Details sowie viel Liebe zum Detail unterstreichen den Charme des Hauses und schaffen eine gemütliche Wohnatmosphäre, während die davorliegenden, authentischen Steinmauern der Altstadt eine Geschichte vergangener Zeiten erzählen.

Erleben Sie unvergessliche Momente in dieser außergewöhnlichen Immobilie und lassen Sie sich von ihrem Charme verzaubern.

LAGE

Muggia – Triest - Friaul-Julisch Venetien

Die Situierung der Immobilie in unmittelbarer Nähe zum pittoresken Fischerhafen entlang der historischen Stadtmauer verleiht ihr eine zentrale und dennoch ruhige Lage.

Die umliegende Altstadt lockt mit zahlreichen Sehenswürdigkeiten, Restaurants und Geschäften, die es zu entdecken gilt.



2

Muggia ist ein absoluter Geheimtipp und touristisch nicht sehr erschlossen, hier ticken die Uhren noch anders. Gerade dies verleiht dem bezaubernden Fischerhafendörfchen an der Küste der Adria im Nordosten Italiens ein besonderes Flair und versetzt seine Besucher in vergangene Zeiten.

Muggia liegt in der Region Friaul-Julisch Venetien in der Provinz Triest, nur wenige Kilometer von der Hauptstadt Triest entfernt.

Die Hafenstadt Triest mit dem wunderschönen Schloss Miramare, das für den Erzherzog Ferdinand Maximilian von Österreich errichtet wurde, liegt im schmalen Landstrich zwischen der Adriaküste und dem Karst an der Grenze zu Slowenien. Das wunderschöne Stadtbild Triests vereint Einflüsse aus Italien, Österreich-Ungarn und Slowenien. Triest ist Hafen-, Kultur- und Universitätsstadt und ist noch heute eine im Wesentlichen praktische, funktionelle Stadt, ohne dabei auf eine gewisse romantische Note zu verzichten.

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 kleine Hafenstadt Muggia erstreckt sich entlang der malerischen Bucht und liegt an der istrischen Adriaküste, am südlichen Küstenabschnitt des Golfs von Muggia (der zum Meeresbereich des Golfs von Triest zählt).

Die Geschichte Muggias reicht bis in die Römerzeit zurück, und ihre reiche Vergangenheit spiegelt sich in der Architektur und dem kulturellen Erbe der Stadt wider.

Die Altstadt ist von engen Gassen, charmanten Plätzen und historischen Gebäuden geprägt, die eine einladende Atmosphäre schaffen. Ein Höhepunkt ist der malerische Hafen, der von bunten Fischerbooten gesäumt ist und einen lebendigen Treffpunkt für Einheimische und Besucher darstellt. Entlang der Uferpromenade finden sich gemütliche Cafés, Restaurants und einige Geschäfte, die zum Entdecken und Verweilen einladen.



Die venezianische Vergangenheit von Muggia ist in der Architektur und Kultur der Stadt deutlich spürbar. Die venezianischen Einflüsse zeigen sich nicht nur in den historischen Gebäuden, sondern auch in der lokalen Küche und den traditionellen Festen und Veranstaltungen, die das ganze Jahr über stattfinden.

Die Umgebung von Muggia bietet vielfältige Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Wassersport. Die nahe gelegenen Strände laden im Sommer zum Sonnenbaden und Entspannen ein, während die umliegende Landschaft mit ihren Weinbergen und Olivenhainen zu Erkundungstouren einlädt. Mit seiner malerischen Schönheit und seinem charmanten Ambiente ist Muggia ein Ort, den es zu entdecken gilt.

WOHNNUTZFLÄCHE

Ca. 71 m²

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

RAUMAUFTeilUNG	<p>Erdgeschoss: Wohn-Ess-Küchenbereich mit Komplettausstattung wie einer funktionalen Kleinküche samt allen Elektrogeräten, ein Badezimmer mit großer Dusche, WC und Bidet sowie Waschtisch; unter dem neuen Stiegenaufgang wurden praktische Staukästen hergestellt.</p> <p>1. Geschoss: Wohnbereich mit Schlafsofa und einem Arbeitsbereich</p> <p>2. Geschoss / ausgebauter Dachgeschoss: großes Schlafzimmer, Badezimmer mit Dusche, WC, Bidet, Waschtisch und Wandnische, die als Kleiderschrank genutzt wird. Es gibt eine direkte und indirekte Beleuchtung der Holzbalken.</p>
ZIMMER	2
BÄDER MIT TOILETTE	2
PKW	Keiner
ENERGIEAUSWEIS	In Arbeit!
VERFÜGBARKEIT	Sofort
KAUFPREIS	€ 228.000,00

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



5



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.



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.