



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 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

GEDIEGENE 3-ZIMMER-EIGENTUMSWOHNUNG MIT BALKON, GARTENANTEIL, 2 PARKPLÄTZEN IN LATSCHACH AM FAAKER SEE

LATSCHACH AM FAAKER SEE / KÄRNTEN / ÖSTERREICH



ETW-FS-4

BESCHREIBUNG

Hier bieten wir Ihnen eine schöne, renovierte, im Grundriss gut geschnittene 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Aussichtsbalkon und großem Gartenanteil an, von der man einen schönen Ausblick auf den Mittagkogel und die umliegenden Nachbargärten hat.

Die Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss (ohne Lift) der gepflegten, renovierten Altbau-Wohnanlage, die aus lediglich 4 Wohneinheiten besteht und in relativ ruhiger Lage in Latschach, nahe dem idyllischen Faaker See, situiert ist.

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.

Zur Wohnung gehört eine liebevoll gestalteter, L-förmige Gartenfläche mit schönem Strauch- und Baumbestand mit etwa 264 m² und einer Holzterrassenfläche.

Fazit:

Diese Immobilie bietet ihren zukünftigen Eigentümern ein komfortables Wohnambiente in großzügig geschnittenen Innenräumen, von welchen man einen schönen Ausblick auf die umliegende Landschaft und den Mittagkogel hat.

Der nette Aussichtsbalkon und der idyllisch gestaltete Eigengarten mit Terrassenfläche sowie die beiden Kellerräume ruden das Angebot gebührend ab.

LAGE

Latschach am Faaker See – Villach - Kärnten

Von der Immobilie sind der türkisblaue Faaker See und die vielzähligen Wander- sowie Radwege inmitten der wunderschönen Kärntner Landschaft, der Mittagkogel, die Burgarena Finkenstein, der Waldklettersteig mit Aussichtsplattform Taborhöhe, die infrastrukturellen Einrichtungen für den täglichen Alltag, die Autobahnanbindung nach Italien und Slowenien nicht weit entfernt.

Latschach ist Teil der Marktgemeinde Finkenstein am Faaker See und liegt auf einer Seehöhe von ca. 600 m.

Der Faaker See, auch als der "Smaragd der Kärntner Seen" bekannt, ist ein wahrer Schatz inmitten der beeindruckenden Alpenlandschaft. Der See ist für sein kristallklares, türkisblaues Wasser berühmt, das ihn zu einem der schönsten und saubersten Badeseen Europas macht.

Die Umgebung ist ein Paradies für Naturliebhaber und Aktivurlauber. Im Sommer lädt der See zum Schwimmen, Segeln, Surfen und Stand-Up-Paddling ein. Die ausgezeichnete Wasserqualität und die angenehmen Temperaturen machen das Badevergnügen besonders attraktiv.

Rund um den See gibt es gut ausgebaute Rad- und Wanderwege, die durch malerische Landschaften führen und herrliche Ausblicke auf die umliegenden Berge bieten.

Die Region ist reich an kulturellen Veranstaltungen und kulinarischen Genüssen. Zahlreiche Restaurants und Gasthöfe bieten regionale Spezialitäten an, die mit frischen, lokalen Zutaten zubereitet werden.

Der Faaker See ist von weitläufigen Naturschutzgebieten umgeben, die zahlreichen seltenen Pflanzen- und Tierarten einen Lebensraum bieten. Wanderungen und Spaziergänge durch diese geschützten Bereiche ermöglichen unvergessliche Naturerlebnisse.

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.

Ob für einen erholsamen Urlaub, sportliche Aktivitäten oder kulturelle Entdeckungen – der Faaker See bietet für jeden Geschmack das Richtige und ist ein Ort, an dem man die Seele baumeln lassen kann.

Die verkehrsmäßige Erschließung ist durch die nur ca. 5 km entfernte Autobahnabfahrt St. Niklas / Faaker See und die Nähe zur Stadt Villach optimal.

Der Faaker See ist durch die Nähe zur Stadt Villach und die ausgezeichnete Verkehrsanbindung gut erreichbar. Der Flughafen Klagenfurt ist nur etwa 40 Kilometer entfernt und bietet regelmäßige Verbindungen zu zahlreichen europäischen Städten.

WOHNNUTZFLÄCHE	Ca. 78 m ²
ZIMMER	3
RAUMAUFTEILUNG	Vorraum, Wohnküche mit Pelletofen und angrenzendem, offenem Wohnbereich; 2 Schlafzimmer, wovon eines über einen Balkon verfügt; Badezimmer mit Toilette;
PARKEN	2 KFZ-Freistellplätze
VERFÜGBARKEIT	Sofort
ENERGIEAUSWEIS	HWB-Wert 166,2 kWh/m ² a, fGEE 1,73
KAUFPREIS	€ 258.000,00

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 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.



5



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.