

## Stadthaus mit Freizeitwohnsitz - Sanierungsbedürftig



Lage im Ortskern von Mauthen

**Objektnummer: 2416\_1068**

**Eine Immobilie von RE/MAX Invest in Lienz/Osttirol**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Ferienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9640 Mauthen
<b>Baujahr:</b>	ca. 1901
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 370,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,87
<b>Kaufpreis:</b>	125.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Christina Frühwirth**

RE/MAX Invest in Lienz/Osttirol  
Muchargasse 1





## Objektbeschreibung

**Sanierungsbedürftiges Stadthaus mit Freizeitwohnsitz** Das gesamte RE/MAX-Büro ist von Montag, 23.12.2024 bis einschließlich Montag, 06.01.2025 wegen Betriebsurlaub geschlossen. Ihre Anfragen werden wieder ab Dienstag, 07.01.2025 beantwortet. Das gesamte Team wünscht frohe Weihnachten und einen guten Start ins neue Jahr! Das kleine Haus bietet nicht nur ein besonderes Flair, sondern auch viel Potenzial und Gestaltungsmöglichkeiten. Das Wohnhaus wurde vor ca. 200 Jahren in massiver Bauweise errichtet. Die Liegenschaft ist zentral gelegen im Ortskern Mauthen. Das Haus ist teilunterkellert und wird mittels Ölzentralheizung beheizt. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 160 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss war ein Geschäft ansässig (ca. 55 m<sup>2</sup>), es gibt zwei getrennte Eingänge für beide Einheiten. Der Doppelort Kötschach-Mauthen liegt eingebettet in einer Landschaftsidylle zwischen den Gailtaler- und den Karnischen Alpen. Die Region verfügt über zahlreiche Wanderrouten durch schöne Berglandschaften. Der Karnische Radweg und die Mountainbikewege bieten optimale Bedingungen für Mountainbiker sowie Familien. Für den Sprung ins kühle Nass lädt das Naturschwimmbad Waldbad-Mauthen und die Wellnessoase Aquarena in Kötschach ein. Im Winter ist der Ort das Langlauf-Eldorado im Gailtal und verfügt auch über ein kleines Skigebiet mit mehreren Liften. **Infrastruktur:**

Kötschach-Mauthen hat eine sehr gute Infrastruktur mit Schulen, Kindergarten, Ärzten, Apotheken, Post, Polizei, Gemeindeamt, Krankenhaus in Laas, Supermärkten und Geschäften, Handwerksbetrieben und sehr gute Verkehrsanbindung mit dem Bus.

- Bezirkshauptstädte in der Nähe 35 km bis nach Lienz/Osttirol 64 km bis nach Spittal/Drau 60 km bis zur nächsten Autobahn - Skigebiete 36 km bis zu den Lienzer Bergbahnen 37 km bis Nassfeld 74 km bis zum Skigebiet Heiligenblut/Großglockner **Versorgung:**

- öffentliches Wasser und Kanalnetz der Marktgemeinde Kötschach-Mauthen - Strom: Direktvertrag - Heizung: Ölzentralheizung - Übernahme: nach Absprache rasch möglich

### **Kaufnebenkosten:**

- Grunderwerbssteuer: 3,5 % - Grundbucheintragung: 1,1 % - Vertragserrichtungskosten: auf Anfrage - Maklerhonorar: 3 % + 20 % MwSt. Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 Maklerverordnung gilt als vereinbart. Für nähere Informationen und Terminvereinbarung zur Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung! Bitte beachten Sie, dass wir auf Grund unserer Nachweispflicht ausschließlich Anfragen mit vollständigen Angaben Ihrer Kontaktdaten inkl. Anschrift bearbeiten können. Hinweis: Widerrufsrecht / Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften Der Interessent wünscht mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden des Immobilienbüros RE/MAX Invest, Fa. RC Immoalpin GmbH innerhalb der offenen Rücktrittsfrist und nimmt zur Kenntnis, dass er damit bei vollständiger Vertragserfüllung (Namhaftmachung) das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG verliert. Eine Pflicht zur Zahlung der Provision besteht aber erst nach Zustandekommen des vermittelten Geschäfts (Kaufvertrag, Mietvertrag) aufgrund der verdienstlichen, kausalen Tätigkeit des Maklers. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärme 370.0

bedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse Hei G  
zwärmebed  
arf:  
Faktor Ges 3.87  
amtenergie  
effizienz:  
Klasse F  
Faktor Ges  
amtenergie  
effizienz: