

# WOHNEN-IST-LEBEN

## IN LÄNDLICHER LAGE – URBANSEE



**Lage:** Genießen Sie einen unverbaubaren Bergpanoramablick zu den Karawanken in nebelfreier Sonnenlage auf 792 m. Ruhe und Entspannung, aber auch ein vielseitiges Sport- und Freizeitangebot mit Baden im fünf Minuten entfernten Urbansee, Reiten, Tennis, Radfahren, Bikepark, Wandern in der umliegenden Bergwelt, Eislaufen, Schifahren-Snowboarden im 6 Km entfernten Schigebiet Simonhöhe und noch vieles mehr. Schigebiete wie Bad Kleinkirchheim, Turrach oder Gerlitze in max. 35 Minuten zu erreichen. Auch ein Ausflug ans Meer ist in zwei Autostunden möglich. Im Ort St. Urban befindet sich ein Nahversorger, Bank, Arzt m. Apotheke, Kindergarten, Volksschule, Gemeindeamt, Cafe, versch. Restaurants, mehrmals täglich Busverbindungen nach Feldkirchen Entfernungen – Feldkirchen 10 Km, Klagenfurt- verschiedene Autobahnzubringer-Flughafen-Villach ca. 27 Km, Wörthersee 22 Km

**Objekt:** Auf einem wunderschön bepflanzten 899 m<sup>2</sup> großem Grundstück befindet sich dieses Architektenhaus. Großzügige Glasfensterfronten für optimale Tageslichtdurchflutung, sowie offene Wohnbereiche machen dieses Haus zu einer Wohlfühloase der besonderen Art.

Vom Vorraum mit Gäste WC kommt man in den offenen Küchen-Wohn-Essbereich mit einem Kachelofen versehen, sowie in den angebauten Wohn-Wintergarten. Im vorderen Bereich befindet sich das eigentliche Wohnzimmer mit herrlichem Ausblick. Alle Bereiche haben Ausgänge auf die Terrassen und in den Garten. Über eine Treppe gelangt man in das Obergeschoß, hier befindet sich ebenfalls ein offener Wohnbereich mit Sonnenterrasse (ev. Abtrennung für ein Schlafzimmer möglich), Badezimmer mit großer Badewanne, WC, ein kl. Schlafbereich/Ankleidezimmer, sowie ein Schlafzimmer mit Dusche u. Ausgang zur Terrasse.

Alle Wohnbereiche sind mit einem hellen Parkettboden ausgestattet, massive Holztüren, Fenster aus Kunststoff mit 2-fach Verglasung, elektrischen Rollos und Insektenschutz.

Das Haus ist komplett unterkellert, auch unter dem Carportbereich, hier wurde ein großzügiges Gästezimmer eingerichtet, mit einer Dusche, WC, Sauna und Technikraum für die komplett neu errichtete (Ende 2023) moderne Luftwärmepumpenheizung, welche auch das Warmwasser speist.

Im gesamten Bereich des Hauses befindet sich eine Fußbodenheizung.

Der Gartenbereich sehr schön mit vielen Sträuchern und Blumen gestaltet, teilweise Steinschichtungen auf zwei Ebenen mit einem bewohnbaren Gartengästehaus. Das Grundstück ist teilweise eingezäunt.

**Baujahr:** Erbaut 2004, Um- und Zubauten in den Jahren 2006/2009/2011/2014 und 2015.

**Aufteilung:** EG: Eingang, WC, Vorraum, Essbereich, Küche, Wintergarten, Wohnzimmer  
OG: Stiege, Gang, Wohnbereich, kl. Zimmer, Schlafzimmer, WC, Badezimmer  
UG: Stiegenabgang, gr. Schlafzimmer, Sauna mit Vorraum, Dusche m. WC u. Waschbecken, Technikraum für Heizung und Warmwasser, Abstellraum

**Grundgröße:** 899 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche:** ca. 139 m<sup>2</sup> Wohnbereich - ca. 70 m<sup>2</sup> Kellerbereich - Carport

**E-Ausweis:** 84 HWB – fGEE 1.02 – 23.7.2020

**Kaufpreis:** Euro 590.000.—

**BK:** mtl. ca. Euro 215,-- inkl. Gesamt-Stromkosten

**Kontakt und Information – Ursula Payer, Telefon 0664/51 00 924**

