

Einfamilienwohnhaus

mit einzigartigem Panoramablick



Lage: Dieses traumhaft gelegene Haus mit unverbaubarem Bergblick, befindet sich in unmittelbarer Nähe des Schigebietes Simonhöhe – St.Urban in 1130 m Seehöhe in nebelfreier Sonnenlage. Hier findet man Ruhe und Entspannung abseits von Stress und Lärm, sowie ein vielseitiges Freizeitangebot für jedermann. Nahversorger, Bank, Kindergarten, Volksschule, Arzt und Apotheke im Ort St.Urban. Die Stadt Feldkirchen befindet sich in 12 Km Entfernung, die Landeshauptstadt Klagenfurt, sowie die Autobahnanbindungen, der Flughafen und die Stadt Villach sind in ca. 27 Km erreichbar.

Objekt: Sehr großzügig gestaltetes Haus mit toller Raumaufteilung und wunderschöner Ausstattung. Der Baubeginn des Hauses fand im Jahre 1976 statt und wurde ca. 1980 fertiggestellt. Eine komplett neu installierte Pelletsanlage mit Fußbodenheizung wurde im Jahr 2017 errichtet. Zusätzlich befindet sich noch ein wunderschöner Kachelofen mit integriertem offenen Kamin und Sichtfenster im Wohnbereich. Die Beheizung des Kachelofens erfolgt vom Vorrumbereich um auch hier Wärme abzugeben.

Alle Schlafbereiche und der Vorraum wurden mit wunderschönen Naturböden (2017) ausgestattet, in allen anderen Wohnbereichen sind Terracottafliesen verlegt. Ebenfalls neu sind alle Fenster im Haus mit Alu-Holz Konstruktion und 3-fach Isolierverglasung, sowie eine 14 cm Wärme-Isolierung und 2 cm Isolierputz an der Hausfassade.

Die Wasserversorgung wird kostengünstig über eine Privatquelle zur Verfügung gestellt. Dieses Haus eignet sich sowohl als Hauptwohnsitz, oder aber auch als Ferienwohnsitz.

Raumaufteilung: EG: Eingangsbereich, WC, Wohnzimmer, großer Essbereich, Küche, Speis-AR
OG: Vorraum, 3 Schlafzimmer, gr. Badezimmer mit Eckbadewanne, Dusche, WC
alle Räume incl. Bad mit Ausgängen zum Balkon
UG: Kellerraum, Garage, Heizraum

Wohnfläche: ca. 204 m² Wohnbereich – ca. 75 m² Kellerbereich inkl. Garage

Grundfläche: 1197 m²

Baujahr: 1976/2017

Energieausweis: HWB 64, fGEE 0,88

Kaufpreis: Euro 296.000,--inkl. Küche (alle restl. Möbel Ablöse nach Vereinbarung)

Nebenkosten: 3,5% Grunderwerbssteuer 1,1% Grundbucheintragung
3% Vermittlungsprov. +20%Mwst. ca. 2% Vertragserrichtungskosten lt. Notar



Information und Kontakt: Ursula Payer, Telefon 0043(0)664 51 00 924