



**Historisches Wohnhaus mit viel Flair!**

259.000,00 € | 6 Zimmer | ca. 166,00 m<sup>2</sup>

9562 Himmelberg

**ALLGEMEINES**

Objektnummer	<b>9002/154</b>
Vermarktung	<b>Kauf</b>
Objektart	<b>Haus (Einfamilienhaus)</b>
Baujahr	<b>1850</b>

**DETAILS**

Grundfläche	<b>ca. 600,00 m<sup>2</sup></b>
Nutzfläche	<b>ca. 91,00 m<sup>2</sup></b>
Wohnfläche	<b>ca. 166,00 m<sup>2</sup></b>
Gesamtfläche	<b>ca. 166,00 m<sup>2</sup></b>
Etagen	<b>3</b>
Zimmer	<b>6</b>
WC	<b>2</b>
Bad	<b>2</b>
Terrasse	<b>1</b>
Freistellplätze	<b>2</b>
Endenergiebedarf	<b>275</b>
HWB Wert	<b>275 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
fGEE Wert	<b>3.18</b>

## KOSTEN

Kaufpreis	<b>259.000,00 €</b>
Erfolgshonorar	<b>3,0% plus 20,0% USt.</b>

## OBJEKTDESCHEIBUNG

Im mittleren Kärntner Raum im historischen Ort Himmelberg liegt auf ca. 675 m Seehöhe dieses schöne, restaurierte, historische Wohnhaus.

Der Überlieferung nach soll das alte „Hammerhaus“ ca. 1850 erbaut worden sein, aber 1997/1998 wurde alles hoch qualitativ und liebevoll saniert.

Das ganze Haus ist stimmig, in diesen Räumen wird „Gemütlichkeit“ spürbar, denn eine alte Holztramdecke und das noch vorhandene Gewölbe

in der Küche verleihen dieser Liegenschaft ein ganz besonderes Flair.

Das Gebäude teilt sich in den sanierten Altbau und den unterkellerten Zubau.

### Raumaufteilung Haupthaus

Keller: Vorraum mit Stiegenabgang, Heizraum, Tankraum, Abstellraum

Erdgeschoss: Vorraum mit Stiegenhaus, WC, Wohnraum mit offener Küche und integriertem Wintergarten, mit Ausgang auf die Terrasse:

Obergeschoss: Vorraum, zwei Schlafzimmer, Badezimmer mit Toilette und Fenster,

Dachgeschoss: Ein Wohnraum über die ganze Dachebene

### Raumaufteilung Zubau

Keller: Vorraum, Badezimmer, Toilette, Schlafzimmer

Erdgeschoss: Wintergarten(Eingangsbereich) großer Wohnraum mit integrierter Küche

### Lage:

Obwohl in ländlicher Idylle gelegen, ist beste Infrastruktur in der Bezirksstadt Feldkirchen, nur ca. 6 km entfernt, gegeben. In der Ortschaft Himmelberg bekommen Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Die Anschlussstelle der Süd- und Tauernautobahn in Villach erreicht man mit ca. ½ Stunde Autofahrt. Winter wie Sommer lebt man in Kärnten auf einem besonderen Flecken Erde. Die vielen Kärntner Seen aber auch die Bergwelt sind Gründe, um sich hier besonders wohl zu fühlen und die Vielfältigkeit dieser Landschaft zu genießen. In kurzer Zeit erreicht man von hier die Ski- und Thermenregion Bad Kleinkirchheim. Dennoch leben Sie hier nur ca. 2 ¼ Autostunden von der italienischen Küste entfernt!

Sie suchen das Besondere und möchten:

- Historisches Gemäuer gepaart mit Gemütlichkeit und Flair, Gute Infrastruktur durch Stadtnähe,
- Freundliche, behagliche Ausstrahlung,
- In Kärnten, dem „Nahen Süden“ leben!
- Eine Nutzung auch als Zweitwohnsitz!

Verschaffen Sie sich noch einen Eindruck durch das Video:

<https://youtu.be/-VzeovS9R7c>



[youtu.be/-VzeovS9R7c](https://youtu.be/-VzeovS9R7c)

Fordern Sie ein Exposé an,  
gerne informiere ich Sie näher!  
Elisabeth Oberdorfer  
Immobilienmaklerin  
Mobil +43 (0) 676 7647 299

## LAGEBESCHREIBUNG

Wohngebiet, Ebene Lage

Dieses Kurz-Exposé wurde mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt. Raiffeisen Immobilien kann trotzdem nicht für die Fehlerfreiheit und Genauigkeit der enthaltenen Informationen garantieren und schließt jegliche Haftung für Schäden, die mittel- oder unmittelbar aus der Benutzung dieses Kurz-Exposes entstehen, aus.

## IHRE BETREUERIN



ELISABETH OBERDORFER

Email: **elisabeth.oberdorfer@rbgk.raiffeisen.at**

Mobil: **+43 676 / 7647 299**

