



#0015000585

Landhaus mit Blick in die Berge Oberkärntens

9853 Gmünd



Kaufpreis: 349.000,00 €

Wohnfläche: 151,54 m²

Zimmer: 5

IHR BETREUER



Ing. Edith Pirker
Immobilienmaklerin
Raiffeisen Immobilien Kärnten
edith.pirker@rai.immo
+43 664 627 54 50





BESCHREIBUNG

Traumhaft gelegene Liegenschaft mit Blick in die Reißeckgruppe, den Radlgraben und ins Maltatal.

Das Landhaus liegt ca. 5 Autominuten von der Künstlerstadt Gmünd entfernt und lässt keine Wünsche offen wenn es um ein ruhiges und entspanntes Leben mitten in der gepflegten Naturlandschaft in Oberkärnten geht. Leben abseits von jeglichem Trubel und Betriebsamkeit, genießen Sie das plätschern des Bächleins am Grundstück, und das Summen der Bienen. Atmen Sie auch an heißen Sommertagen die angenehme kühlende Luft welche sanfte Winde aus dem Liesertal empor tragen. Verbringen Sie entspannte Abende mit Ihrer Familie auf der alleine gelegenen Terrasse mit Blick in die umgebenden Wiesen.

Am Grundstück steht Wohnhaus, mit einer Garage und einer freistehenden Holzhütte. Die aufwändig und solide angelegten Außenanlagen bieten viele schöne Plätze rund ums Haus an. Das ursprüngliche Wohnhaus stammt aus dem Jahr 1962 und wurde in den 70er Jahren um das ca. dreifache vergrößert und laufend verbessert (Vollwärmeschutz, Kachelöfen, Außenanlagen,..).

Das Haus besteht aus zwei Wohnungen, diese können auch getrennt genutzt werden, es gibt zwei Zugänge von außen, die Geschoße sind aber innen mittels breiter Treppe verbunden. Die Ausstattung in den Wohnräumen ist ansprechend und solide bis hochwertig im Landhausstil gewählt. Ins Auge fällt ein entzückender Kachelofen im Wohnzimmer EG sowie die tollen Holzparkettböden in den Zimmern, welche großen Anteil an der angenehmen Aura haben, die man hier empfindet.

In der Obergeschoßwohnung sieht man, hier wurde noch nicht gewohnt, sondern nur mit viel Achtung, Liebe und Gespür auf Bewohnung vorbereitet.

Entfernungen:

Künstlerstadt Gmünd: ca. 5 Minuten

Schigebiet Katschberg: ca. 20 Minuten

Salzburg: ca. 1,5 Stunden

München: ca. 3 Stunden

Millstättersee: ca. 20 Minuten

Spittal an der Drau: ca. 20 Minuten

Grado obere Adria: ca. 2 Stunden 30 Minuten

Raumaufteilung:

Erdgeschoß: Vorraum, zwei Kellerräume, Gang, Wohnzimmer, Wohnküche, Schlafzimmer, Badezimmer mit WC, Wirtschaftsraum



Obergeschoß: Vorraum, Gang, zwei Schlafzimmer, Badezimmer, WC, Wohnraum mit Ess- und Kochbereich, großer überdachter Balkon,

Weiters:

Holzschuppen, Garage, zwei Terrassen, Eingangsbereich, Brunnen mit Bächlein, Garten mit Obstbäumen.

Gepflegte Liegenschaft in außergewöhnlicher atemberaubender Lage mit guter, ansprechender und zum Landhaus passender Ausstattungsqualität und vielen Möglichkeiten.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Haus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	1972
Heizung	Ofen: Elektro, Ofen: Holz, Ofen: Holz

FLÄCHEN

Wohnfläche	151,54 m ²
Grundfläche	1.465,00 m ²

ENERGIEAUSWEIS

In Bearbeitung

HWB-Wert (KWh/m ² /a)	235,00
HWB Klasse	 F
fGEE Wert	2,60
fGEE Klasse	 E

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	5
Etagen	2
Bäder	2
Toiletten	2
Schlafzimmer	3
Terrassen	2
Balkone	1

MERKMALE

Ausblick	Ausblick in Bergrichtung, Aussichtslage	Räume und Flächen	Dachboden
Zustand	Gut	Bauart	Ziegel-Massivbauweise, Satteldach
Möblierung	Teilmöbliert	Keller	Teilunterkellert



Sanitäreinrichtungen

Duschkabine,
Badewanne,
Badezimmerfenster

Kücheneinrichtungen

Wohnküche





KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	349.000,00 €
-----------	--------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	349.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	Kosten lt. Tarif
--------------------	------------------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



GALERIE







LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

