



#0015000585

## Landhaus mit Blick in die Berge Oberkärntens

9853 Gmünd



Purchase price: 349.000,00 €

Living Area: 151,54 m<sup>2</sup>

Rooms: 5

### YOUR CUSTODIAN



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





## DESCRIPTION

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.



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES



Category	House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Year of construction	1972
Heating	Ofen: Electric, Ofen: Wood, Ofen: Wood

### AREAS

Living Area	151,54 sqm
Base Area	1.465,00 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

*Under Progress*

HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	235,00
HWB Class	 F
fGEE Value	2,60
fGEE Class	 E

### SEGMENTATION

Total Rooms	5
Floors	2
Bathrooms	2
Toilets	2
Bedrooms	3
Terraces	2
Balconies	1

### FEATURES

View	Mountain View, Distant View	Additional rooms and areas	Attic
Condition	Good condition	Construction	Massive Construction, Double Pitch Roof
Furnished	Partially furnished	Cellar	Partial cellar



Sanitation

Show, Bathtub,  
Bathroom Window

Kitchen

Open Kitchen





## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	349.000,00 €
----------------	--------------

### TOTAL

Total buy price	349.000,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

### SIDECOSTS

Costs for contract	Kosten lt. Tarif
--------------------	------------------

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------





GALLERY











LINKS AND DOWNLOADS



**Raiffeisen  
Immobilien**



Ganz bei Ihnen

[More information](#)

