



#0015000611

Mit allem Komfort! Geschmackvolles Zweifamilienhaus Nähe Sittersdorf

9123 Sittersdorf



Kaufpreis: 570.000,00 €
Wohnfläche: 192,00 m²
Zimmer: 6

IHR BETREUER



Alfred Rössler
Immobilienmakler
Raiffeisen Immobilien Kärnten
alfred.roessler@rai.immo
+43 664 282 42 86





BESCHREIBUNG

Dieses geschmackvolle Zweifamilienhaus mit WOW-Effekt wurde im Jahr 1992 erbaut, erstreckt sich über ca. 192 m² Wohnfläche und einer traumhaften Grundfläche von 1.103 m². Eingebettet inmitten der atemberaubenden Natur des Kärntner Jauntals.

Das Wohnhaus gliedert sich über drei Geschosse, die sehr ansprechend gestaltet sind, Platz bieten für die Großfamilie oder jene, die auch gerne zusätzlich eine Ferienwohnung vermieten wollen.

Genießen Sie Ihr Eigenheim mit viel Spielraum für Ideen und einen wertvollen Erholungsfaktor aufgrund der Toplage inmitten einer Grünen Oase.

Link zum Video:

<https://youtu.be/fOsNo4R-dO4>

Aufteilung des Objektes:

Erdgeschoss:

Über den Eingang betreten Sie diese Traumimmobilie und kommen direkt in den einladenden Vorraum mit Ofen, der schon die ersten schönen Eindrücke vermittelt und die Gemütlichkeit unterstreicht. In diesem Bereich befindet sich auch das Gäste-WC.

Sie gehen weiter zur Küche, eine gediegene Einbauküche inklusive aller Elektrogeräte und dem Zugang zur Speis. Kochfans finden hier ausreichend Platz, um das ein oder andere Festmahl zu zaubern.

Im Anschluss befindet sich der großzügige Ess- und Wohnzimmerbereich mit gemütlichem Sitzplatz und modern gestaltetem Kachelofen, der Ihnen für kältere Tage ein wohliges Ambiente bietet.

Vom Esszimmer aus begehen Sie die Terrasse und erfreuen sich über den Ausblick auf das traumhafte Grundstück und die atemberaubende Landschaft.

Ober/Dachgeschoss:

Im diesem Geschoss befinden sich drei große Zimmer sowie ein Spielzimmer, wovon Sie über ein Zimmer aus den Balkon betreten und auch hier einen wunderschönen, weitläufigen Ausblick in die Natur genießen. Es stehen Ihnen zwei komfortable, helle Badezimmer mit Dusche, WC und Badewanne zur Verfügung, die das Badevergnügen zu etwas Besonderem machen.



Maklerservice & Bewertung

Weiters ist zu erwähnen, dass das Schlafzimmer über einen direkten Zugang zum Badezimmer verfügt und zwei begehbare Schränke viel Platz für Staufläche bieten.

Kellergeschoss:

Das Kellergeschoss ist voll unterkellert und verfügt über eine kleine, gemütliche Wohnung, die abgetrennt von den restlichen Kellerräumen ist und einen eigenen Eingang hat.

Diese Einheit kann sowohl für Eigenbedarf als auch zur Vermietung als Ferienwohnung genutzt werden.

Bestehend aus zwei Zimmern und einem Badezimmer samt Dusche und WC, wovon das Wohnzimmer über einen Küchenbereich und Ofen verfügt und den Komfort bietet, die vorgelagerte Terrasse von hier aus zu betreten. Ein Erholungsplatz mit beeindruckendem Ausblick.

Im Keller finden Sie weitere Highlights, nämlich den Saunabereich mit Dusche, eine tolle Werkstatt für Hobbybastler:innen, den Heizraum, das Öllager sowie weitere zwei Räume, die für Wäsche und auch Vorräte bzw. Lager genutzt werden können.

Beheizung:

Bis auf die Schlafräume (Heizkörper) haben alle Zimmer inklusive der Eingangsbereich sowie die Ferienwohnung eine Fußbodenheizung, einzeln steuerbar mit Raumthermostat.

Garage:

Die Doppelgarage ist voll unterkellert.

Zum Grundstück:

Das mit Hingabe gepflegte und durchdacht gestaltete Grundstück mit eigener Solaranlage im Gartenbereich, schönem Gartenhäuschen, eingezäuntem Gemüsegarten, einer Feuerstelle, vielen bunten Sträuchern, einem gemauerten Waschplatz und viel Grün, lässt keine Wünsche offen und ist vor allem auch für eine Großfamilie mit Kindern ein Paradies.

Alle Anschlüsse, wie Strom, Kanal, Wasser, Telefon sind vorhanden.

Weitere Besonderheiten:

Das Wohnhaus ist mit 3fach isolierverglasten Holzfenstern sowie mit Holztüren, die teilweise über eine Glasfüllung verfügen, ausgestattet.

**Maklerservice & Bewertung**

Eine Leerverrohrung für eine Photovoltaik-Anlage ist vorgesehen, eine Solaranlage im Garten mit einem 280 Liter Speicher ist vorhanden.

Der Zufahrtsbereich zum Haus ist mit Pflastersteinen gestaltet und lädt auch hier schon bei Ankunft durch den gemütlichen Sitzplatz zum kurzen Verweilen ein.

Zur Lage:

Sommerhighlight sind die schönen Gewässer, wie der Turner- und Klopeiner See und der Golfplatz am Klopeiner See, die sich nur einige km entfernt befinden.

Im Winter kommen auch alle Sportbegeisterten auf Ihre Kosten, da die Skigebiete, wie zB die Petzen, die Karawanken sprichwörtlich vor der Haustüre liegen.

Die alltäglichen Versorgungseinrichtungen, der Autobahnanschluss Grafenstein sowie der Bahnhof Kühnsdorf sind in ca. 15 Autominuten erreichbar.

Die Schulbus-Haltestelle befindet sich ca. 10 Gehminuten entfernt.

Entfernungen:

- ~ 5,5 km Turnersee
- ~ 5,9 km Sportplatz Sittersdorf
- ~ 6 km Schule
- ~ 6,1 km Nahversorger
- ~ 8,3 km Golfplatz Klopeiner See
- ~ 9,1 km St. Kanzian, Klopeiner See
- ~ 11,8 km Eberndorf Mitte
- ~ 13,2 km Bad Eisenkappel
- ~ 15,4 km Bahnhof Kühnsdorf
- ~ 16,7 km Autobahnanschluss Grafenstein
- ~ 18,9 km Völkermarkt
- ~ 26,5 km Klagenfurt HBF
- ~ 29 km Slowenien
- ~ 127 km Graz
- ~ 305 km Wien



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Mehrfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1992
Heizung	Zentralheizung: Öl
Stellplätze	Garage, 3 x Freiplatz

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 192 m ²
Grundfläche	1.103,00 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

HWB-Wert (KWh/m ² /a)	122,00
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	1,63
fGEE Klasse	 C

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	6
Bäder	3
Toiletten	4
Schlafzimmer	4
Terrassen	2
Balkone	1

MERKMALE

Räume und Flächen	Dachboden, Abstellraum	Sonderausstattung	Sauna, Offener Kamin
Zustand	Gut	Alterskategorie	Neubau
Fußboden	Fliese	Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	570.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	570.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

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

NEBENKOSTEN

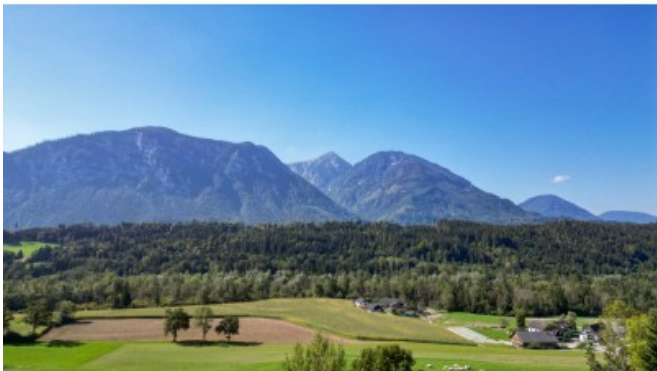
Vertragserrichtung	laut Tarif
--------------------	------------

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

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



GALERIE







LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Link zum Video](#)

