



#0015000611

Mit allem Komfort! Geschmackvolles Zweifamilienhaus Nähe Sittersdorf

9123 Sittersdorf



Purchase price: 570.000,00 €

Living Area: 192,00 m²

Rooms: 6

YOUR CUSTODIAN



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





DESCRIPTION

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 begeben 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.



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.



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



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES



Category	Apartment House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1992
Heating	Central Heating: Oil
Car Spaces	Garage, 3 x Open

AREAS

Living Area	ca. 192 sqm
Base Area	1.103,00 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Available

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

SEGMENTATION

Total Rooms	6
Bathrooms	3
Toilets	4
Bedrooms	4
Terraces	2
Balconies	1

FEATURES

Additional rooms and areas	Attic, Storeroom	Special configuration	Sauna, Chimney
Condition	Good condition	Age	New Building
Floor	Flagstone	Kitchen	Kitchenette



PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	570.000,00 € incl. VAT
----------------	------------------------

TOTAL

Total buy price	570.000,00 € incl. VAT
-----------------	------------------------

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

SIDECOSTS

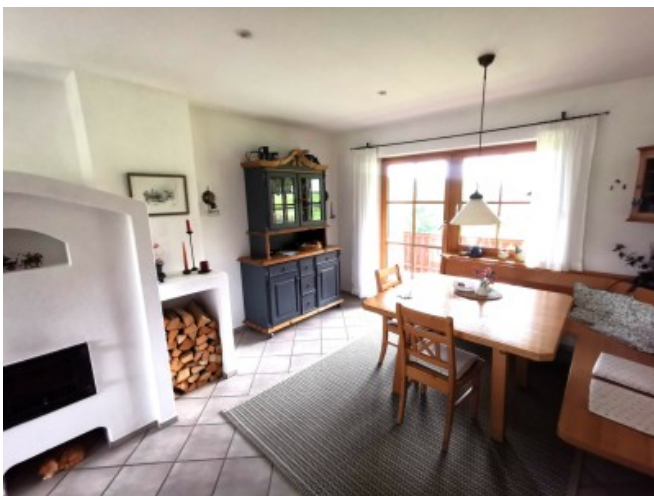
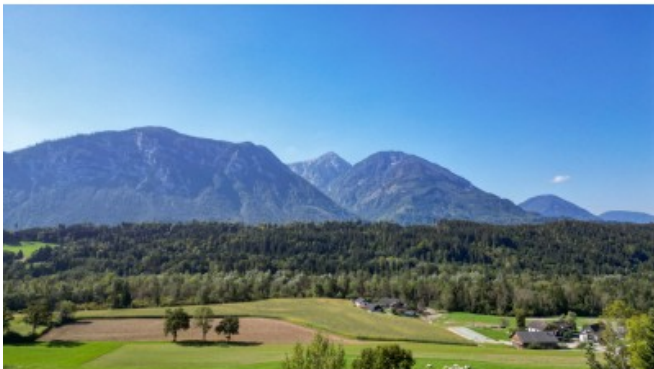
Costs for contract	laut Tarif
--------------------	------------

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

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



GALLERY







LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Link zum Video](#)

