Raiffeisen Immobilien

Maklerservice & Bewertung

#0015000722

Moderne Immobilie mit außergewöhnlicher Architektur, schönen Garten und viel Sonne in Maria Elend

9182 Maria Elend

Kaufpreis:	590.000,00 €
Wohnfläche:	168,80 m²
Zimmer:	4,50

IHR BETREUER

Rainer Schwinger
Immobilienmakler
Raiffeisen Immobilien Kärnten
rainer.schwinger@rai.immo
+43 664 859 19 27

BESCHREIBUNG

Moderne Immobilie mit außergewöhnlicher Architektur und Potenzial für 2 Generationen.

Die Immobilie befindet sich in der Gemeinde Sankt Jakob im Rosental in Ortsrandlage von Maria Elend auf einer sonnigen Drauterrasse in überschwemmungssicherer ebener Lage.

Das Grundstück ist umgeben von Wiesen und ist in eine bezaubernd natürliche Umgebung eingebettet mit einem herrlichen Ausblick auf die Karawanken.

Das Hauptgebäude des Objektes wurde 1997 auf Wunsch des Bauherrn unter Berücksichtigung von Feng Shui Prinzipien von Hasse Bau in wertiger Massivbauweise zeitgleich mit unterkellertem Nebengebäude und Carport errichtet und besticht durch seine großzügige lichtdurchflutete Raumaufteilung. Beim Eintritt ins Haus werden Sie eine ganz besondere Aura erfahren.

<u>Raumaufteilung EG:</u>
Verfliester überdachter Eingangs Bereich mit 3 Stufen.

Zweiflügelige Haustür mit Mehrfachriegelschloss.

Der helle Eingangsbereich / Flur ist verfliest mit stirnseitigem Stiegenaufgang.

Linker Hand sind begehbare Garderobe, Gästebad mit Dusche und Toilette. sowie Gästezimmer / Büro.

Rechts geht es in den geräumigen verfliesten Wirtschaftsraum mit Waschbecken, Platz für Waschmaschine und Trockner etc.

Ein kurzer verfliester Gang führt in den großzügigen offenen Wohnraum mit großer Kochnische mit Bar, Speisekammer und daneben jede Menge Stauraum unter dem Stiegenaufgang.

Darauf schließt sich der Ausgang zur Nordterrasse und ein großer Essbereich mit zentralem offen durch das ganze Gebäude verlaufenden stabil gemauerter Kamin mit moderner Holzofen als autarke Zusatzheizmöglichkeit an.

Das Haus bietet nach Osten über ein außergewöhnliches hohes Panorama Fenster im Wohn-Essbereich mit einen unverbaubaren Ausblick über das Rosental auf Mittagskogel, Dobratsch und Gerlitzen.

Nach Süden schließt sich im großzügigen Wohnbereich ein Wintergartenartiges sehr großes vorgeschobenes Panoramafenster über 2 Etagen hinauf zur Galerie mit Blick auf Kapellenberg und Karawanken und Ausgang auf die Süd-Terrasse an.

Raumaufteilung OG:
Über den stirnseitigen Treppenaufgang betritt man den 1. Stock des Gebäudes. Dieser zeichnet sich durch eine weitläufige offene Galerie welche sowohl den Ausblick zu den Panorama Fenstern nach Osten und nach Süden als auch den Blick in den Ess-Wohnbereich eröffnet.

Links vom Stiegenaufgang gelangt man über die Galerie in das große Master-Schlafzimmer.

Rechts vom Stiegenaufgang gelangt man in ein großzügiges lichtdurchflutetes Badezimmer.

Neben dem Bad liegt ein begehbarer Kleiderschrank und ein kleines gemütliches Schlafzimmer mit Holztramdecke.

Von der Galerie gelangt man schließlich über eine Wendeltreppe in das Dachgeschoss mit einer weiteren kleinen Galerie welcher links einen Blick auf beide Panorama Fenster und in den Wohnbereich erlaubt, rechter Hand betritt man dort ein gemütliches Dachzimmer, welches über eine weitere Galerie mit einem großen Schlafzimmer im 1. Stock verbunden ist.

Die Zufahrt zum Objekt erfolgt über einen kurzen asphaltierten Privatweg, welcher über einen gepflasterten Vorplatz in den auf 2 Seiten gemauerten Carport führt. Von dort gelangt man über einen gepflasterten Weg in das Hauptgebäude und in das unterkellertes Nebengebäude.

Nebengebäude:
Das Nebengebäude wurde in Holzrahmenbauweise errichtet und für den Innenausbau vorbereitet. Es bietet nach erfolgtem Ausbau eine Wohnfläche von ca. 80 qm (Plan liegt vor) mit tollen Optionen, wie z. B. eine nach Süden geöffnete voll überdachte Terrasse über dem Carport.

Im Keller des Objekts befindet sich eine nagelneue hochmoderne Pellets Zentralheizung von Dezember 2022, welches über das Handy gesteuert werden kann.

Im Hauptgebäude wurden 2022 zwei neue Toilettre eingebaute.

Fassade und Fenster des Hauptgebäude wurden ca. 2011 neu gestrichen.

Garten:

Der mit Erdwällen eingefriedete vom derzeitigen Bewohner über 20 Jahre liebevoll angelegte Baum- und Strauchgarten mit großem Biotop und Steingarten ist schön gegliedert. Der Garten ist eine Naturoase und wird die Zuneigung des neuen Besitzer reich mit duftender Blütenpracht, Nüssen, Beeren, Obst und innerer Zufriedenheit beschenken.

Infrastruktur im Ort:

Kindergarten
Volksschule
Bushaltestellen
Feuerwehr
Gasthäuser
Kirche

Moderne Infrastruktur in der 5 km entfernten Gemeinde

Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheke, Supermarkt, Geschäfte, Gasthäuser, Feuerwehr Polizei, usw...

Busanbindung im Ort und Bahnhof in der Gemeinde.

Mit dem Auto ist man in 15 Minuten in Velden am Wörthersee, sowie dem Faaker See und dem Keutschacher See. In der Landeshauptstadt Klagenfurt ist man in 30 Minuten, genauso wie in Villach.
Auch einen Kurztrip ins benachbarte Slowenien ist immer wieder eine Reise wert.

Lassen Sie sich von dieser Immobilie mit all ihren Annehmlichkeiten begeistern und buchen Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1997
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Pellets, Ofen: Holz
Stellplätze	2 x Carport

ENERGIEAUSWEIS

In Bearbeitung

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4,5
Etagen	2
Bäder	2
Toiletten	2
Schlafzimmer	2
Terrassen	1

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 169 m²
Nutzfläche	ca. 169 m²
Grundfläche	1.883,00 m²

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	590.000,00 €	inkl. USt.

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	590.000,00 €	inkl. USt.
Kaufprovision	3%	zzgl. 20% USt.

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	lt. Tarif des Notars
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

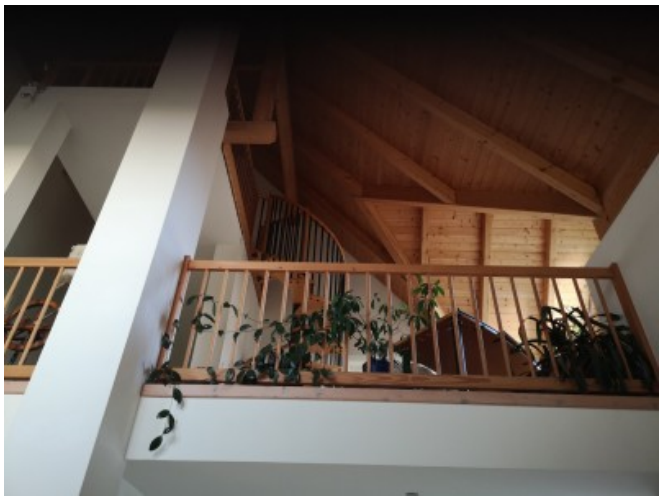
Raiffeisen Immobilien

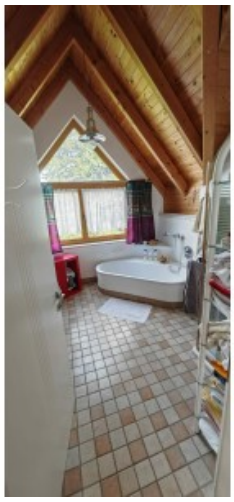
Maklerservice & Bewertung

GALERIE

Raiffeisen Immobilien

Maklerservice & Bewertung





LINKS UND DOWNLOADS

Detailinformationen

Grundriss Erdgeschoß

Grundriss Dachgeschoß

Grundriss Nebengebäude

Raumteilung

Lageplan

Luftbild Maria Elend

Ortsplan Maria Elend

Raiffeisen Immobilien

Maklerservice & Bewertung

Raumordnung Maria Elend