



#0015000722

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

9182 Maria Elend



Purchase price: 590.000,00 €

Living Area: 168,80 m<sup>2</sup>

Rooms: 4,50

### YOUR CUSTODIAN



Rainer Schwinger  
Immobilienmakler  
Raiffeisen Kärnten  
[rainer.schwinger@rai.immo](mailto:rainer.schwinger@rai.immo)  
+43 664 859 19 27





## DESCRIPTION

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.

### Raumaufteilung EG:

Verfliester überdachter Eingangsbereich mit 3 Stufen.

Zweiflügelige Haustür mit Mehrfachriegelschloss.

Der helle Eingangsbereich / Flur ist verflies mit stirnseitigem Stiegenaufgang.

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

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

Ein kurzer verfliesener 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 gemauertem Kamin mit moderner Holzofen als autarke Zusatzheizmöglichkeit an.

Das Haus bietet nach Osten über ein außergewöhnliches hohes Panorama Fenster im Wohn-Essbereich mit einem unverbaubaren Ausblick über das Rosental auf Mittagkogel, 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 Toilette 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.



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

Category	Detached House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1997
Construction status	Finished
Heating	Central Heating: Pellets, Ofen: Wood
Car Spaces	2 x Carport

### AREAS

Living Area	ca. 169 sqm
Usage Area	ca. 169 sqm
Base Area	1.883,00 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

*Under Progress*

### SEGMENTATION

Total Rooms	4,5
Floors	2
Bathrooms	2
Toilets	2
Bedrooms	2
Terraces	1



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	590.000,00 € incl. VAT
----------------	------------------------

### TOTAL

Total buy price	590.000,00 € incl. VAT
-----------------	------------------------

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

### SIDECOSTS

Costs for contract	lt. Tarif des Notars
--------------------	----------------------

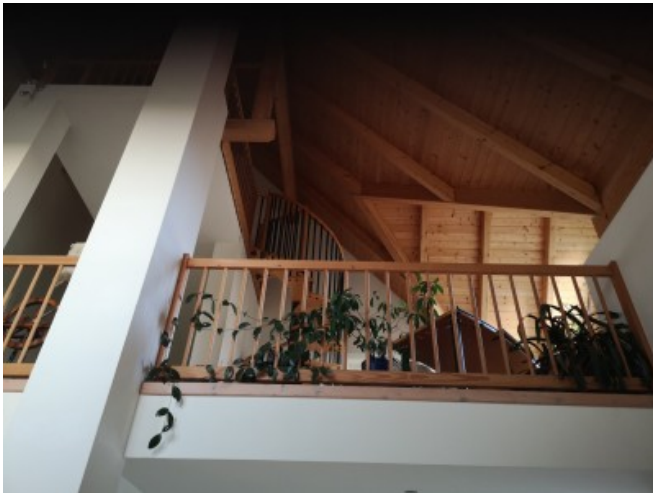
Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

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



GALLERY





## LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[2](#)

[3](#)

[5](#)

[6](#)

[7](#)

[Luftbild Maria Elend](#)

[Ortsplan Maria Elend](#)







Raumordnung Maria Elend

