



#0015000729

Idyllisch gelegenes Holzhäuschen mit Gemütlichkeitsgarantie

9753 Lind im Drautal



Kaufpreis: 165.000,00 €

Wohnfläche: 93,71 m²

Zimmer: 6

IHR BETREUER



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





BESCHREIBUNG

Entzückendes Holzhäuschen in der Naturregion "oberes Drautal" lädt zur Erholung in idyllischer Dorfrandlage ein.

Die vielen schmucken Dörfer im oberen Drautal, welche im Einklang mit der umgebenden Natur harmonisch zu einem selbstverständlichen Ganzen verschmelzen, begeistern mit spürbarem Wohlfühlambiente. Genau dieses Gefühl werden Sie bei dieser Immobilie in der kleinen Ortschaft Fellbach im oberen Drautal erleben.

Schon etwas am Ortsrand gelegen, auf einem länglichen Grundstück steht das liebevoll gepflegte einfache Häuschen mit praktischen Nebengebäuden und schöner Gartenfläche.

Die wenigen m² Wohnfläche sind geschickt aufgeteilt, so dass man auf den Etagen (Erdgeschoß und Dachgeschoß mit Mansarde) folgende Raumaufteilung vorfindet:

Erdgeschoß: Windfang, WC, Vorraum, Wohnküche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad mit Dusche und Wanne,

Dachgeschoß: Wohnraum, 2 Schlafzimmer mit Ausgang auf den Südbalkon, ein Kabinett

Teilkeller: ein Raum

Das Haus wurde ursprünglich Mitte der 50er Jahre erbaut, mit einem massiven Teilkeller, das Erdgeschoß wurde in Holzblockbauweise und das Obergeschoß in Holz-Riegelbauweise hergestellt. Mitte der 90er Jahre wurde renoviert, die Elektrik im Erdgeschoß, Badezimmer, Holzisoliertglasfenster 2-fach. Beheizt wird das Wohnhaus mittels Holz-Etagenheizung von der Küche aus.

Die Dachsträgen sind gedämmt, das Warmdach ist mittels Alpendachstein gedeckt.

Die Widmung der Parzelle lautet auf Bauland Dorfgebiet und eröffnet breite Nutzungsmöglichkeiten.

Ein Geräteschuppen, eine massive Garage mit einer Holzlagerhütte und darunterliegender Werkstatt runden dieses Angebot ab.

Weiters beherbergt ein Gartenhäuschen die Gartengeräte, denn ein kleiner Nutzgarten für die Selbstversorgung steht ebenfalls zur Verfügung.

Lage:

Die Gemeinde Steinfeld im oberen Drautal. Mit ihren ca. 2.000 Einwohnern zeichnet sie sich durch gewachsene dörfliche Strukturen mit verschiedenen beschaulichen Ortsteilen aus, einer davon ist das Dörfchen Fellbach. Eine lebenswerte Umgebung mit schöner Landschaft, viel Natur und Naherholungsraum rundherum als Basis für Ihre Familie. Mit netter Nachbarschaft für das Leben in dörflicher Struktur, mit Ruhe und Sicherheit und mit sämtlicher notwendiger



Infrastruktur in der Nähe. Schule, Kindergarten, Lebensmittelgeschäft, Gastronomie, Arzt mit Apotheke und Einkaufsmöglichkeiten regionaler bäuerlicher Produkte sorgen für Versorgungssicherheit und sind praktisch in wenigen Autominuten erreichbar. Im Laufe des Jahreskreises gibt es viele verschieden kulturelle und traditionelle Veranstaltungen für jung und alt. Das rege funktionierende Vereinswesen gestaltet aktiv dieses Zusammenleben, neue Vereinsmitglieder sind herzlich willkommen.

Auch der Sport kommt nicht zu kurz. Schifahren in allen Varianten ist in der Umgebung absoluter Breitensport und wird von Kindesbeinen an begeistert praktiziert. Dies ist vor allem durch die Nähe zum Schigebiet Goldeck oder die Lifte am Weißensee begründet.

Ein Badeteich "Seecamping Kleblach-Lind" mit Buffet lädt zum nahen Badevergnügen in den Sommermonaten ein. Die landschaftliche Schönheit des oberen Drautales wird Sie und Ihre Familie überzeugen.

Entfernungen: ca. 10 Autominuten zur Autobahnauffahrt Lendorf, ca. 20 Autominuten bis zum Millstätter See und in die Bezirksstadt Spittal, ca. 15 Minuten zur Talstation Sportberg Goldeck, ca. 20 Minuten zum Weißensee

Kaufnebenkosten:

Maklerhonorar 3% vom Kaufpreis zuzügl. 20% MwSt.

Grunderwerbsteuer 3,5 % vom Kaufpreis

Grundbucheintragungsgebühr 1,1% vom Kaufpreis

Kosten der Vertragserrichtung laut Tarif



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Haus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	1953
Heizung	Etagenheizung: Holz

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 94 m ²
Gesamtfläche	ca. 94 m ²
Grundfläche	1.048,00 m ²
Kellerfläche	ca. 18 m ²
Balkonfläche	ca. 6 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	24.03.2024
Gültig bis	23.03.2034
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	281,80
HWB Klasse	 G
fGEE Wert	2,99
fGEE Klasse	 E

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	6
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	4
Balkone	1



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	165.000,00 €
-----------	--------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	165.000,00 €
-----------------	--------------

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

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	Kosten lt. Tarif
--------------------	------------------

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

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



LAGE UND UMGEBUNG

INFRASTRUKTUR

Tourismus

< 1km: Fugo Camp & Fun

Gaststätten

Gasthaus Post

Einkauf

ADEG

Spar Steinfeld

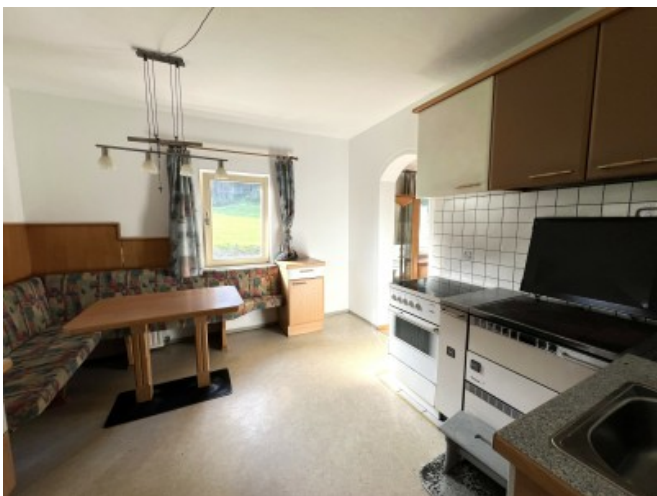
Bildung

Volksschule Steinfeld

Kindergarten Steinfeld



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

