

Maisonette im Eigentum in natürlichem Umfeld



Objektnummer: 961/34395

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9640 Kötschach-Mauthen
Baujahr:	1820
Nutzfläche:	86,76 m ²
Zimmer:	3
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	155,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,04
Kaufpreis:	114.200,00 €

Ihr Ansprechpartner



Stefan Petzl

s REAL - Murau
Schillerplatz 4 - 6
8850 Murau

T +43 5 0100 - 26435
H +43 664 8388995

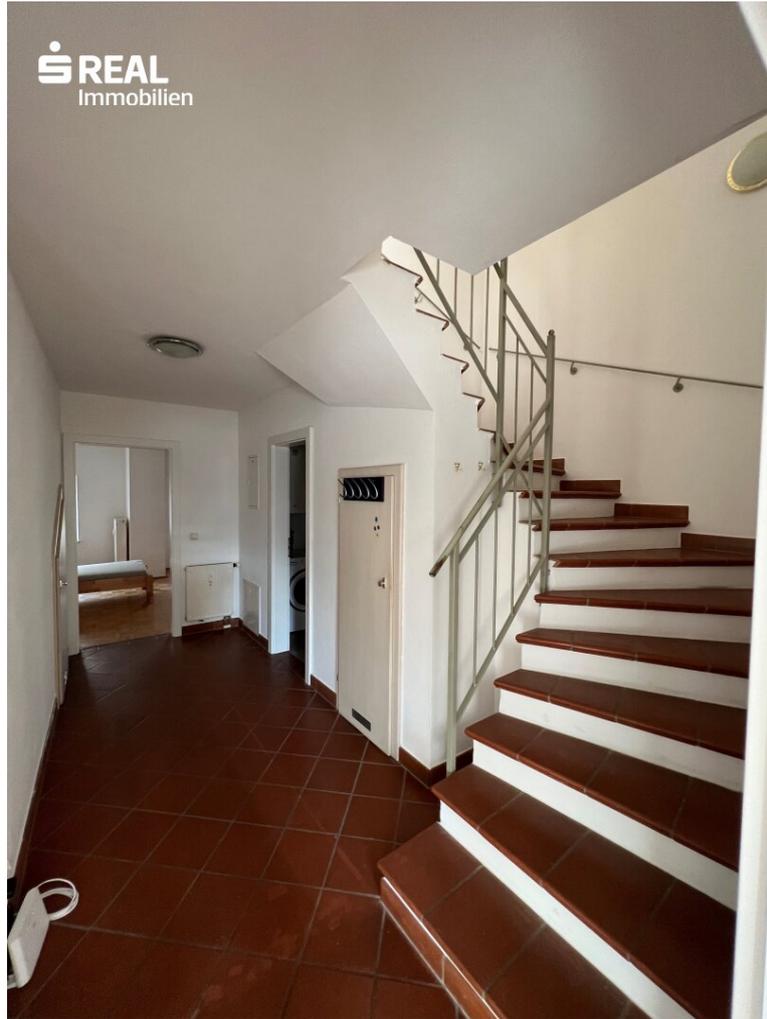
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



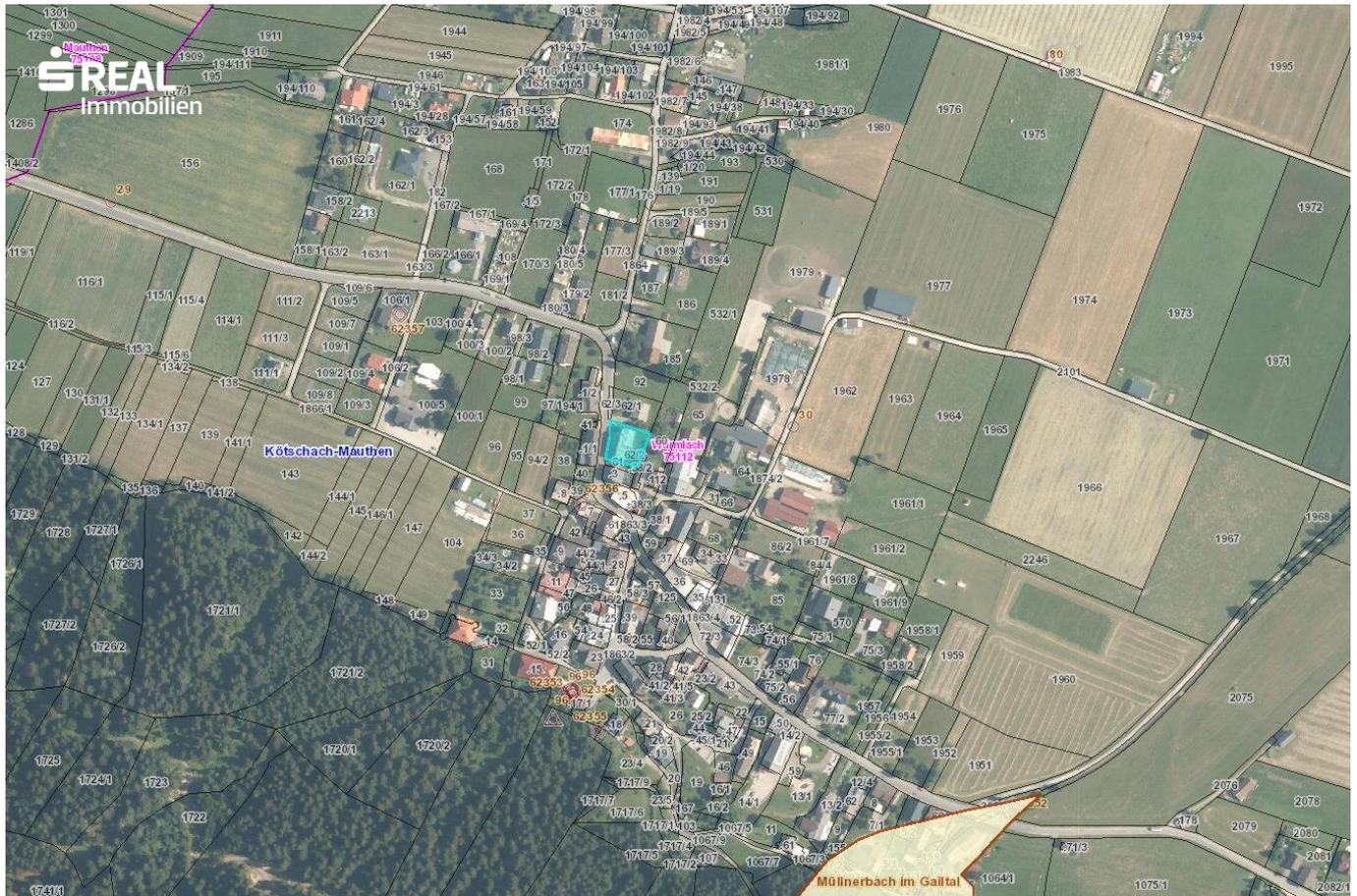
S REAL
Immobilien

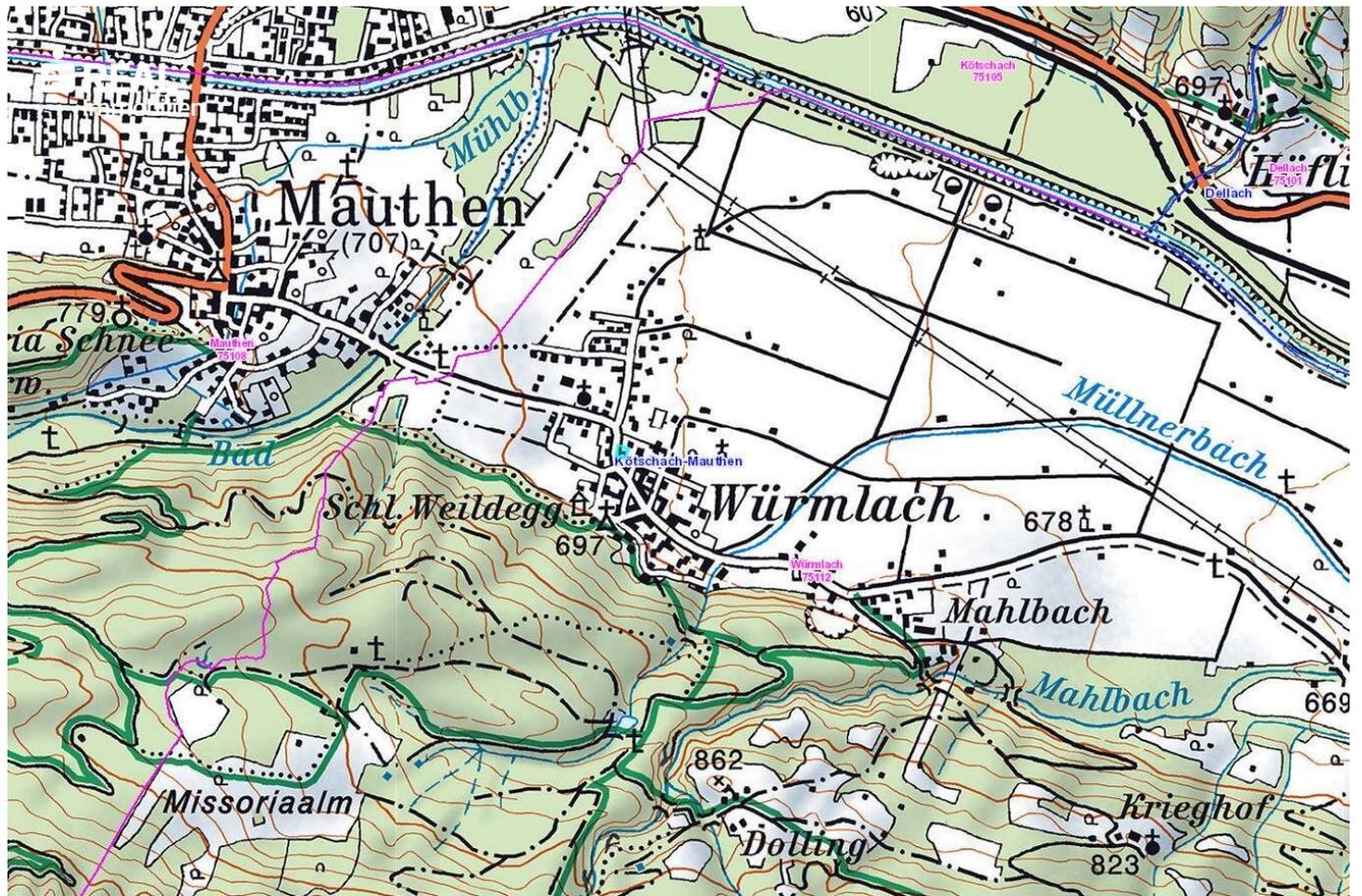


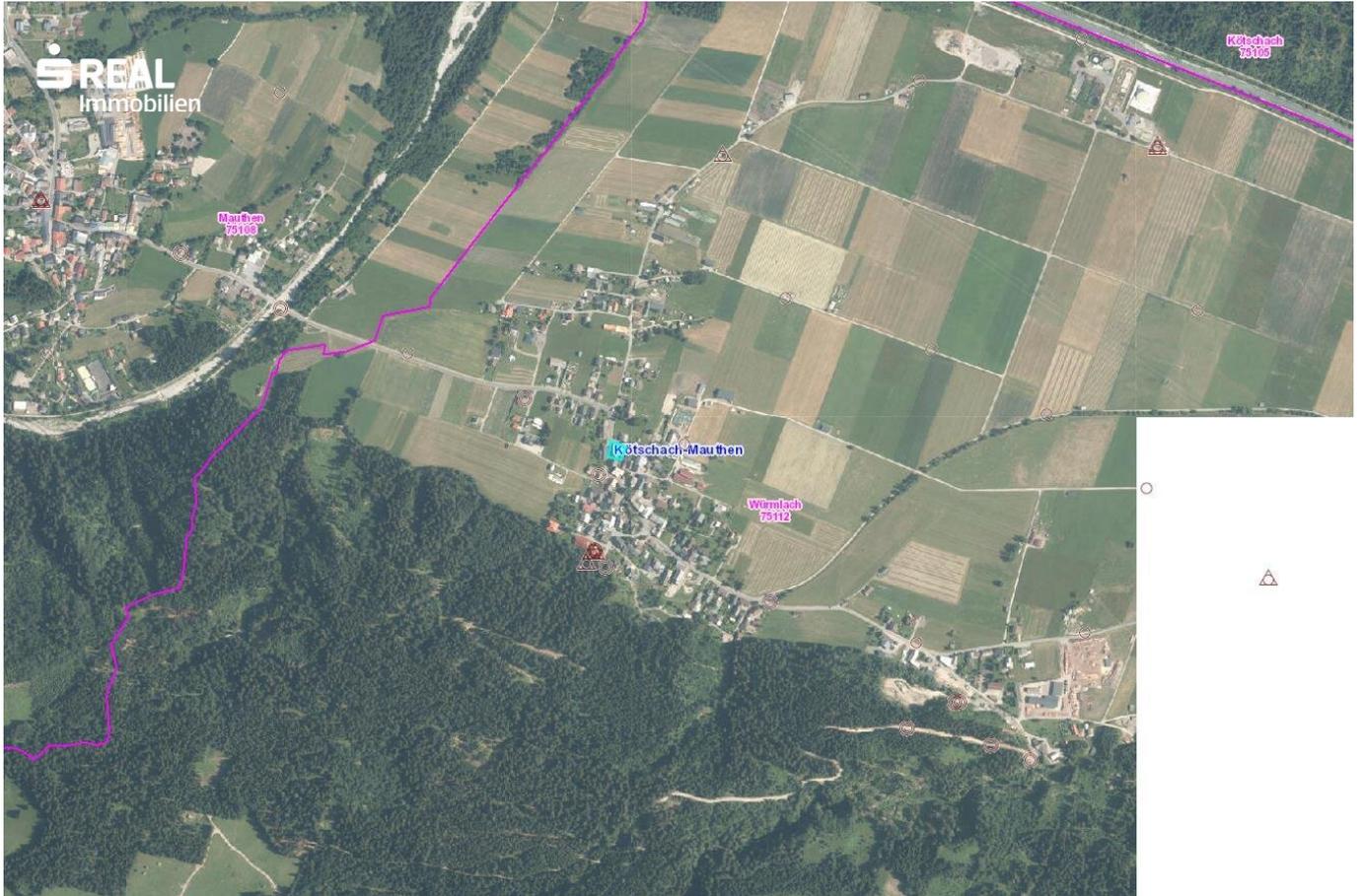


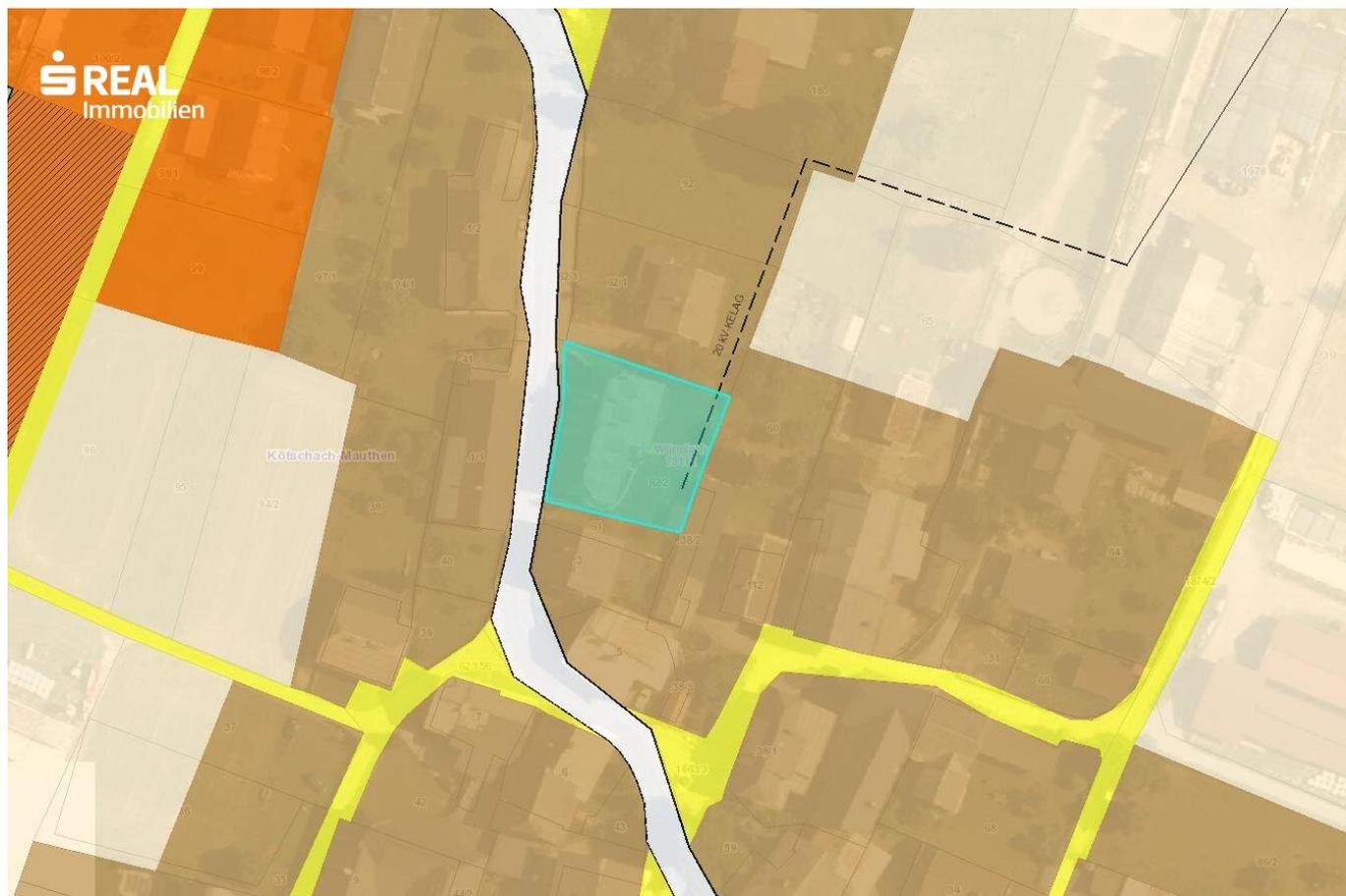












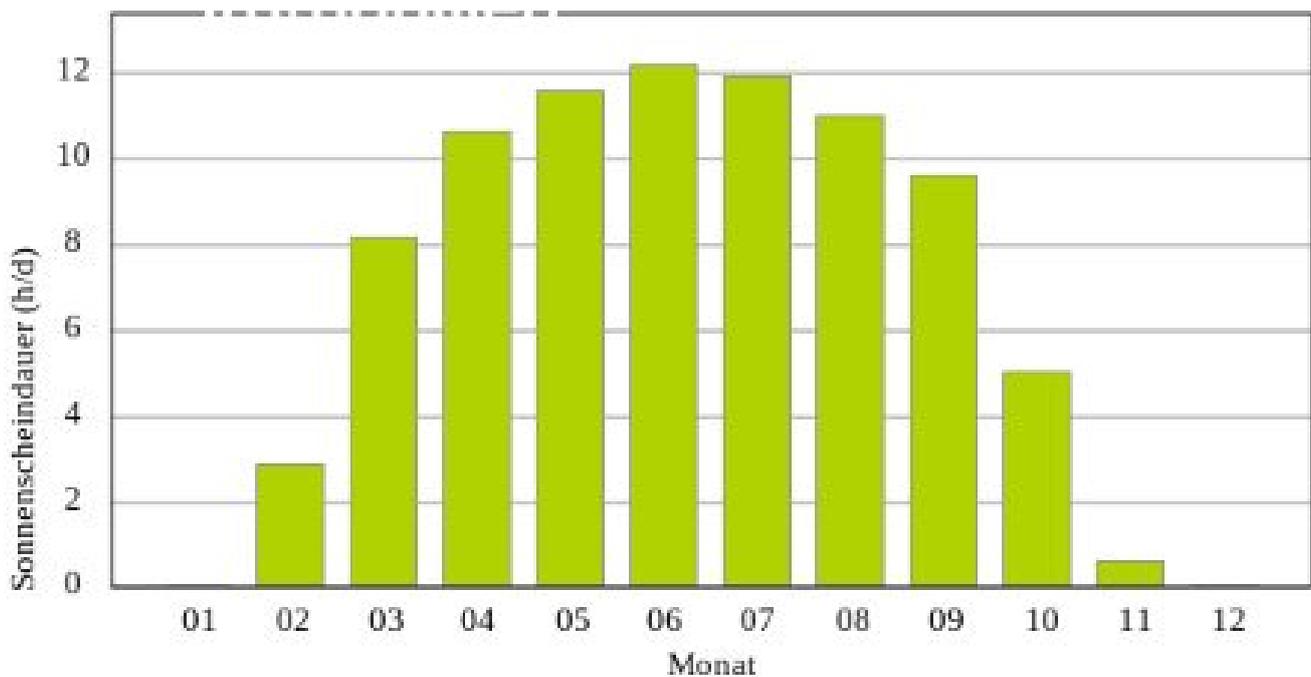
Sonnenstunden pro Tag im Monatsmittel

Abfragekoordinaten (EPSG:4326): 13.01, 46.66

Abf. gehöhe (m): 693.1 (+2.0)

Datenmodell: DLR - Laser - at - lndg Höhenmodell 2022 - geoland.at

Beobachtungsjahr: n.A. - Messpunkt: 2011



Sonnengang mit Horizontdarstellung

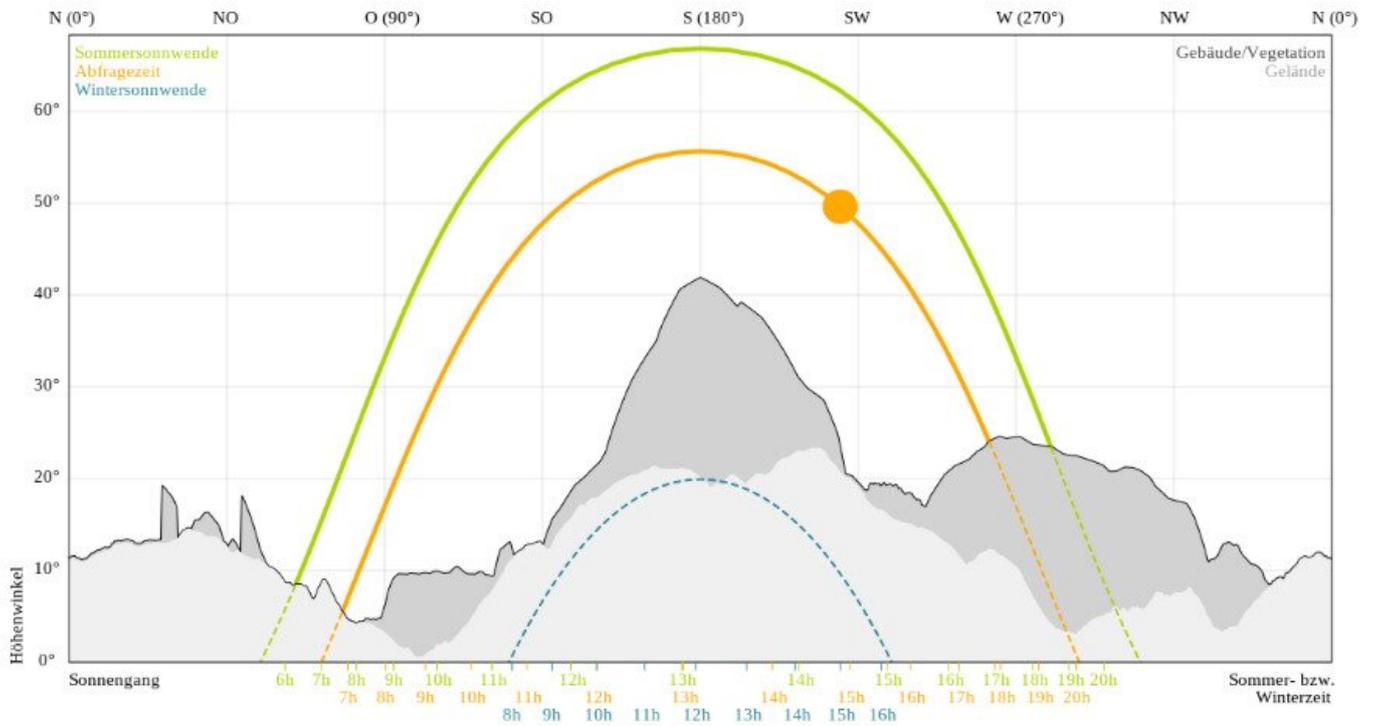
Abfragekoordinaten (EPSG:4326): 13.01, 46.66

Abfr_öhe (m): 693.1 (+2.0)

At_zeit: 8.10.23 14:01:04 1 Uhr (Sonnenaufgang 6:51 Uhr, Sonnenuntergang 17:43 Uhr)

Datenquelle: ase - inog Höhenmodell 2022 - geoland.at

Beflegungsjahr im Abfragepunkt: 2011



Objektbeschreibung

Honorarfrei für Käufer!

Diese Eigentumswohnung befindet sich in der Marktgemeinde Kötschach-Mauthen im südöstlich gelegenen Ortsteil Würmlach. Mit einer charmanten dörflichen Struktur ist Würmlach erholbar ruhig und umgeben von einem schönen natürlichen Landschaftsbild. Infrastrukturelle Einrichtungen finden man in Kötschach-Mauthen dessen Zentrum lediglich 2,4km entfernt ist.

Ebenso sind die Dinge des täglichen Lebens (Einkaufsmöglichkeiten, Gesundheitseinrichtungen, Genussgastronomie, etc.) im unmittelbaren Umfeld gegeben.

Kötschach-Mauthen (3.340 Einwohner - Stand 1.Jänner 2023) ist zentraler Ort im oberen Gailtal und gleichzeitig Tor zum [Lesachtal](#). Die Gemeinde liegt 34 km westlich von Hermagor. Große regionale Bedeutung hat die Holzverarbeitung. Neben den traditionellen Gewerbebetrieben spielen der [Tourismus](#) und die [Gastronomie](#) sowohl im Winter als auch im Sommer eine Rolle. Kötschach-Mauthen ist heilklimatischer Luft-Kurort. Die Gemeinde hat ein modernes Frei- und Hallenbad („Aquarena“), das größte in der Region Oberes Gailtal/Lesachtal. Zudem trägt der Ortsteil Mauthen den Titel [Bergsteigerdorf](#) des [ÖAV](#).

Für die Region spielt der Sommer- und Wintertourismus (Schigebiet Kötschach, Bergsteigerdorf Mauthen) eine bedeutende Rolle. Die innovative Loncium Brauerei ist für ihre hohe Brauqualität auch überregional bekannt.

Diverse Freizeitanlagen sind zu dem reichhaltigen Angebot der weitgehend naturbelassenen Umgebung gut und schnell erreichbar und nutzbar.

Im erweiterten Umfeld (ca. 24km) befindet sich auch das Nassfeld das speziell im Winter keine Wünsche offenlässt.

Quelle (teilweise Wikipedia)

Das Wohnhaus – Die Wohnanlage

Das Wohnhaus besteht etwas seit dem Jahr 1820 und hat seine typisch traditionelle Ansicht gewahrt. Im Jahr 1991 wurde das Haus liebevoll renoviert ehe erst 2023 die Fenster des Hauses getauscht wurden (3-fache-Isolierverglangung).

Im Wohnhaus befinden sind auf den 3 Etagen (Erd-, Ober- und Dachgeschoss) insgesamt 7

Wohnungseinheiten.

Die Zufahrt zum Wohnhaus erfolgt über die Landesstraße „Würmlach“ welche an der westlichen Grundstücksgrenze verbeiführt. Im Osten ist ein gepflegter Grünbereich gegeben. Ein einladender ebener Garten der für eine allgemeinen Nutzung genutzt werden kann. An der südöstlichen Grundstücksgrenze wird eine Trafostation von der Kelag betrieben die mit einer Erdleitung verbunden ist.

Das Wohnhaus verfügt über eine Öl-Zentralheizung. Die Abrechnung der Heizkosten erfolgt über Verdampfer und Wärmemengenzähler. Hierfür wird von einer dafür spezialisierten Firma das Ablesen übernommen.

Die Liegenschaft ist an die Ortswasserleitung, das örtliche Abwassernetz, sowie an das Strom- und Telefonnetz angeschlossen. Der Fernsehempfang erfolgt über SAT-TV. Eine Internetverbindung ist via Telefonanschluss oder Net-Cube möglich.

Das Wohnhaus befindet sich in einem gepflegten und charakteristischen Zustand. Wer auf die Bausubstanz solcher Gebäude achtet, wird diesem eine Nutzung über Generationen ermöglichen können.

Die „Eigentumswohnung“

Diese Wohnung ist eine Maisonette welche eine Nutzfläche von 86,76m² bietet. Sie erstreckt sich über das Ober- und das Dachgeschoss und bietet eine Ostwestausrichtung. Da die Wohnung von unten sowie der Süd- und Nordseite gut eingepackt ist kann dies energetisch seine Vorteile haben. Praktisch ist auch die Tatsache das hier niemand über einem wohnt was den Wohnkomfort sicherlich gut tut.

Die Wohnung wird über einen geräumigen Vorraum der zentral angelegt ist und Platz für Garderobe betreten. Die zentrale Lage des Vorraums ist praktisch da von hier ohne wenig Platzverlust jegliche Räume begehbar sind. Von hier gelangt man auf dieser Etage in den Wohn- und Essbereich, das Wohnzimmer und die Toilette und gleich 2 Abstellräume. Der Vorraum verfließt zugleich mit dem Stiegenhaus, dass zu den oberen Räumen führt.

Im Dachgeschoss sind über einen Flur wiederum 2 weitere Zimmer gegeben, welche an der Ost- und Westseite situiert sind. Das Badezimmer ist zentral in das Dachgeschoss integriert und verfügt selbstverständlich über eine elektrische Lüftung.

Die Zimmer der Wohnung sind mit schönen hochwertigen Würfelparkettboden ausgestattet. Im Eingangsbereich sowie der Koch- und Wohnbereich bieten mit einem Terrakottaboden einen dankbaren Untergrund der erdig und ausgleichend wirkt. Die Sanitärbereiche sind natürlich verflieset.

Zur Wohnung gehört auch ein im Dachgeschoss befindlicher 7m² großer Kellerersatzraum.

Besonders erwähnenswert ist das auch die in den Garten gerichtete überdachte Holzterrasse. Mit einer Breite von 2,35m und einer Länge von 3,15m bietet die Terrasse eine feine Größe um sich auszubreiten.

Raumprogramm im Überblick:

- Koch- und Essbereich
- Wohnzimmer
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit WC
- Extra-WC
- Vorraum und Flur
- 2 x Abstellraum
- Kellerersatzraum
- Überdachte Terrasse

Weitere Informationen

Die Liegenschaft befindet sich in keiner Gefahrenzone. Das Grundstück, auf dem sich die Wohnanlage befindet, ist nach Abfrage im Umweltbundesamt weder im Verdachtsflächenkataster noch im Altlastenatlas verzeichnet.

Im Zuge des Verkaufs wird ein Nutzwertgutachten erstellt und Wohnungseigentum begründet (Parifiziert). Die Liegenschaf wird derzeit eigenverwaltet.

Wohnung kann im besichtigten und teilmöblierten Zustand sofort übernommen werden. Die Wohnung eignet sich für den Hauptwohnsitz.

Eine Besonderheit sind auch die Selbstbedienungsläden von direkt vermarktenden Landwirten aus der Region – Qualität und Herkunft sind garantiert – Etwas g'scheites und man weiß wo's herkommt!

Wohnen wo andere Urlaub machen!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Krankenhaus <5.500m

Apotheke <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <2.000m

Sonstige

Bank <2.500m

Post <2.500m

Geldautomat <2.500m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.