Gute geschnittene Eigentumswohnung in natürlichem Umfeld

Objektnummer: 961/34541

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9640 Kötschach-Mauthen
Baujahr:	1820
Nutzfläche:	80,70 m²
Zimmer:	3
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	155,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,04
Kaufpreis:	99.500,00 €

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.

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

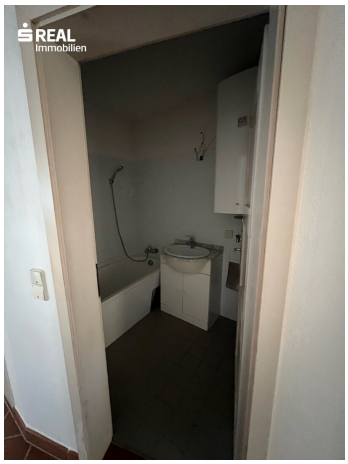
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

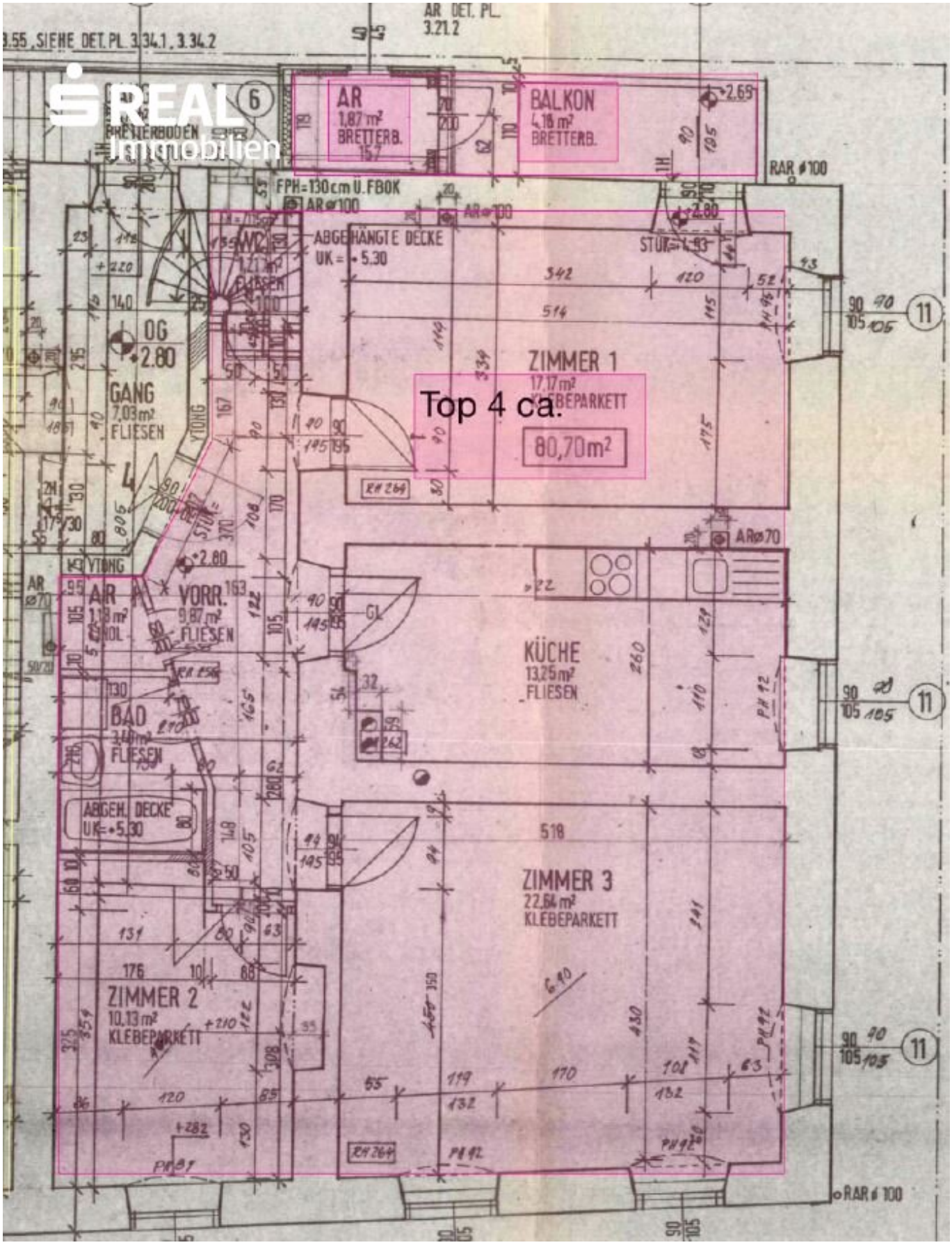
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

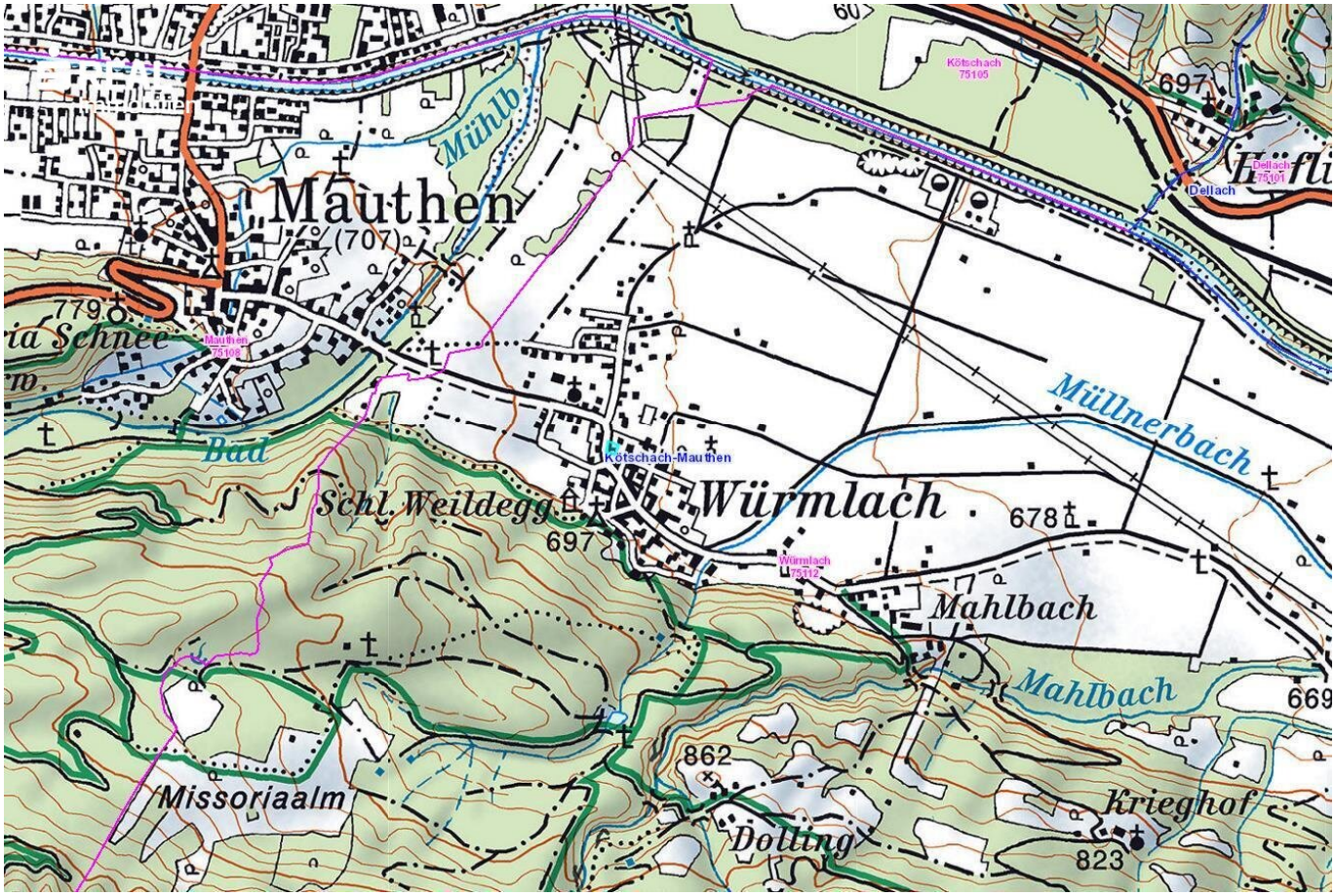


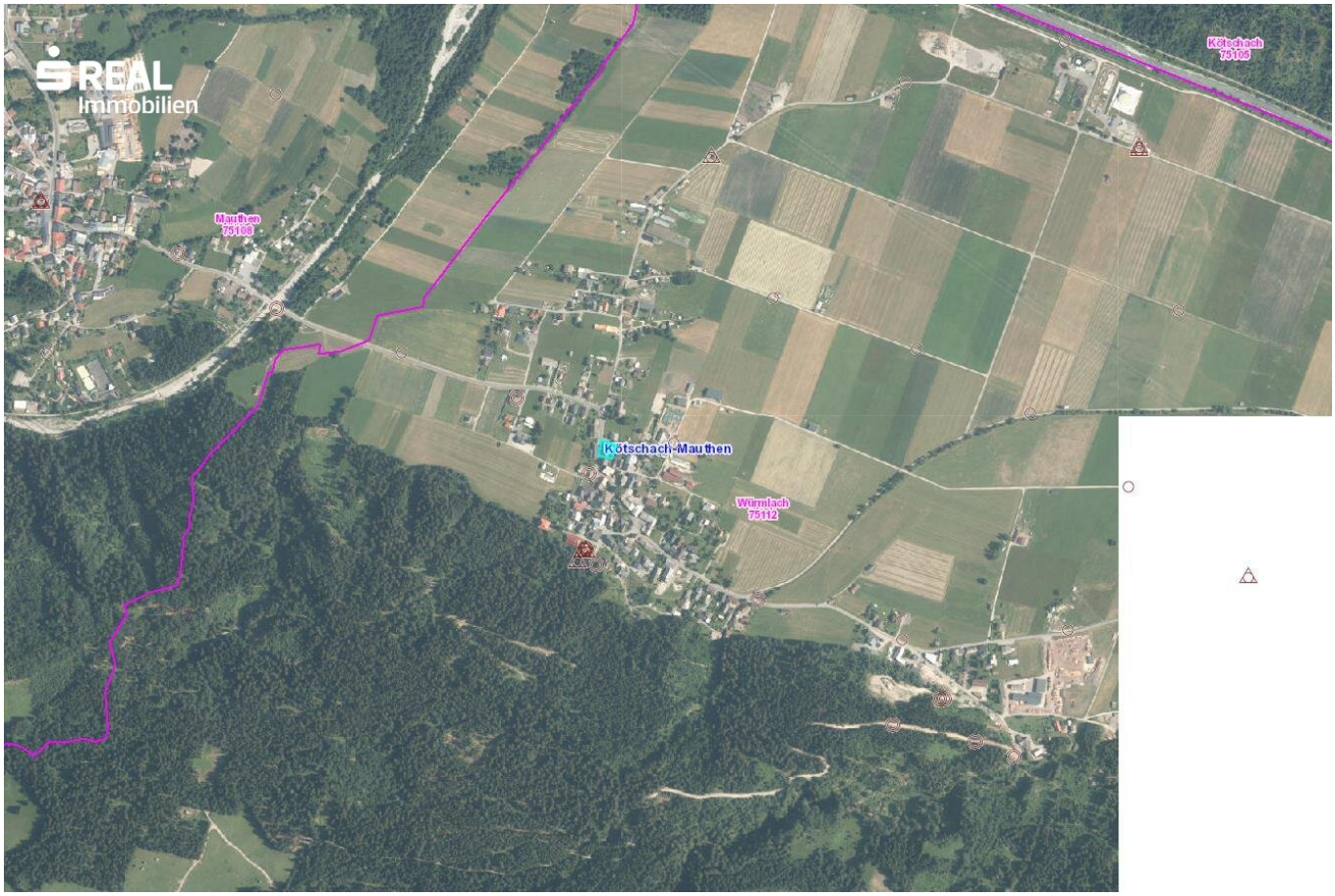
REAL
Immobilien

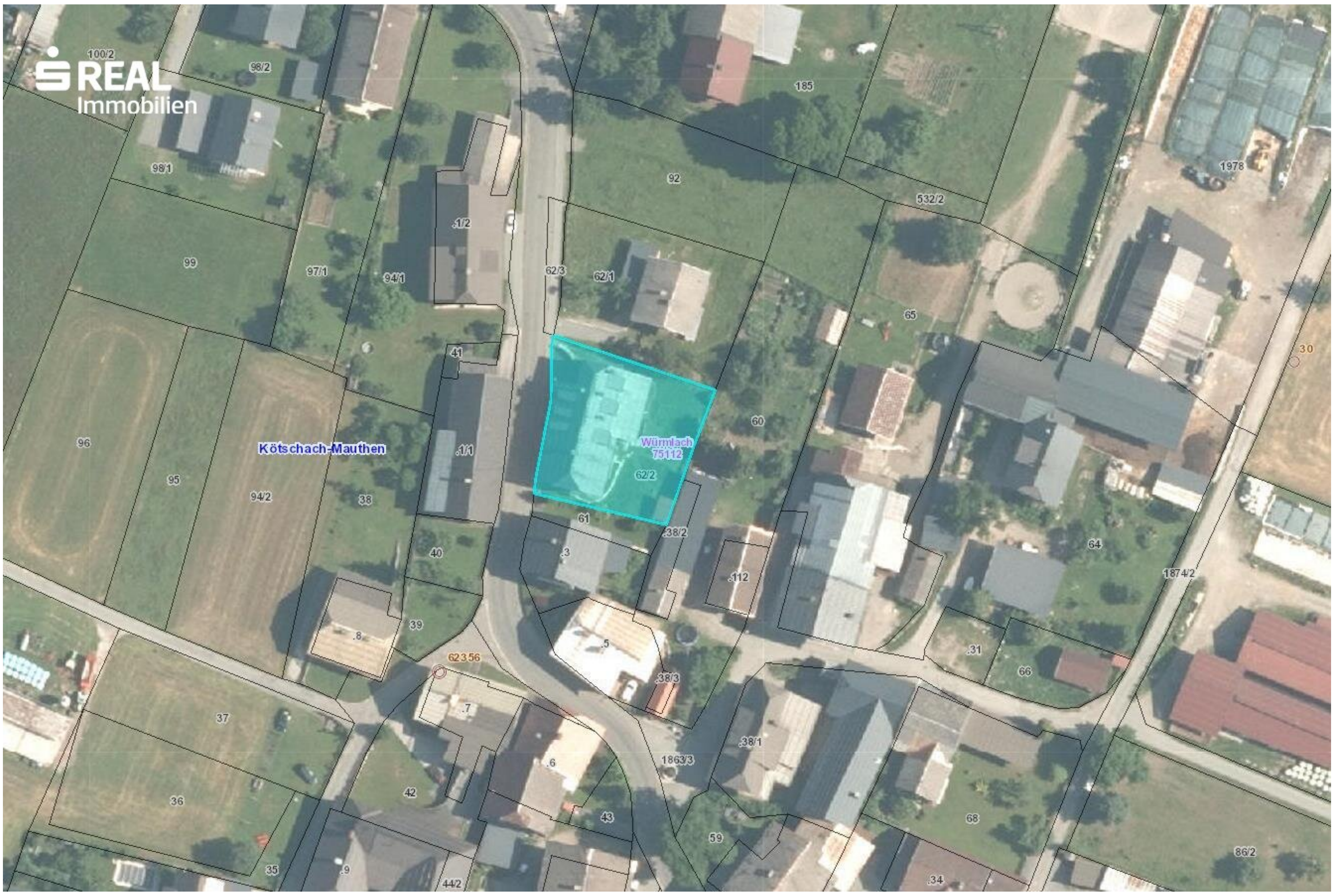


Mitglied des immobilienring.at

REAL
Immobilien
Kötschach-Mauthen
Mülnerbach im Gailtal


Mauthen
(707)
779
Bad
Schl. Weildegg
Kötschach-Mauthen
Würmlach
697
678
Müllnerbach
Mahlbach
Mahlbach
669
862
Missoriaalm
Dolling
Krieghof
823
Kötschach
75105
Dellach
Dellach
75101
Mauthen
75102
Würmlach
75112

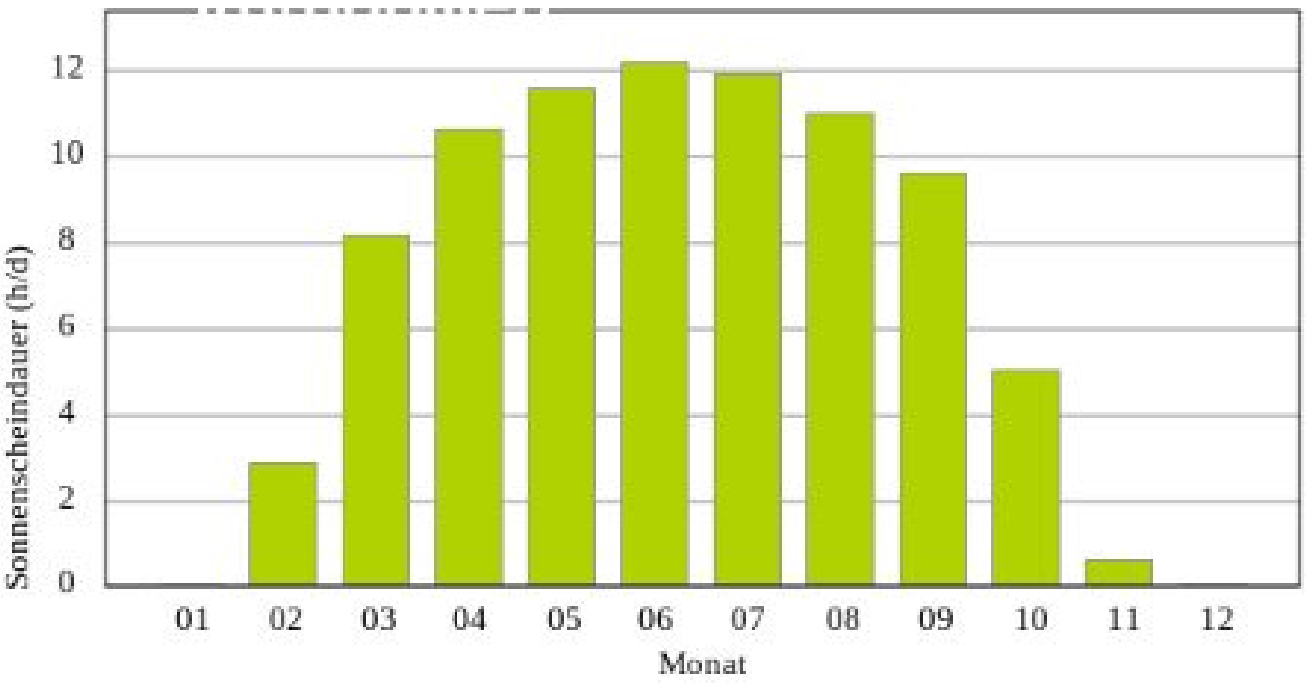

RE/AL
Immobilien
Mauthen
75108
Kötschach
75108
Kötschach-Mauthen
Würmlach
75112


S REAL Immobilien
Kötschach-Mauthen
Würmlach
75112
62/2
62/1
62/3
61
60
.38/2
.1/1
.1/2
.3
.112
41
40

REAL
Immobilien
20 KV-KELAG
Köttschach-Mauthen

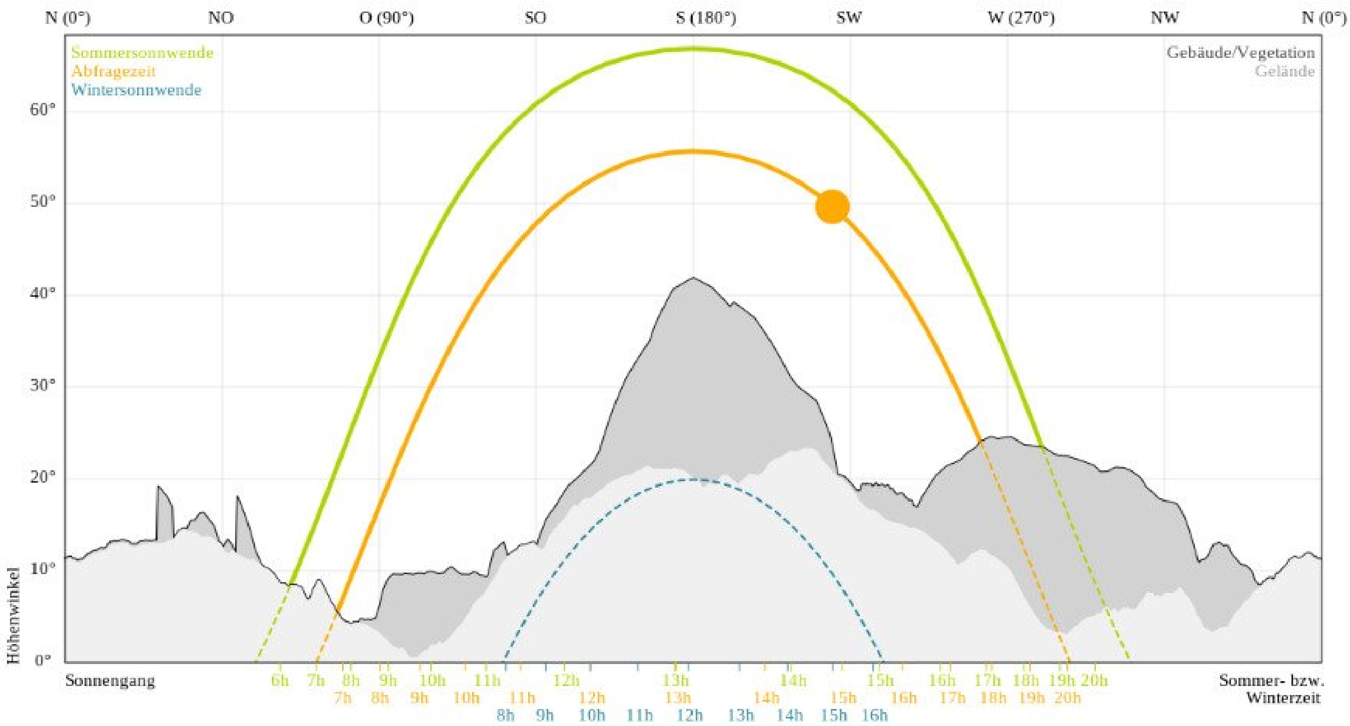
Sonnenstunden pro Tag im Monatsmittel

Abfragekoordinaten (EPSG:4326): 13.01, 46.66
Abfragehöhe (m): 693.1 (+2.0)
Datengrundlage: Basierend auf Höhenmodell 2022 - geoland.at
Berechnungszeitpunkt: 2011



Sonnengang mit Horizontdarstellung

Abfragekoordinaten (EPSG:4326): 13.01, 46.66
Abfr. _ehöhe (m): 693.1 (+2.0)
Al ...zeit 2. 8 2023 4: 1 Uhr (Sonnenaufgang 6:51 Uhr, Sonnenuntergang 17:43 Uhr)
Daten... nd ... ase ... ing Höhenmodell 2022 - geoland.at
Befliegungsjahr im Abfragepunkt: 2011



Objektbeschreibung

Diese Eigentumswohnung befindet sich in der Marktgemeinde Kötschach-Mauthen im südöstlich gelegenen Ortsteil Würmlach. Mit einer charmanten dörflichen Struktur ist Würmlach erholsam 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-Isolierverglaung).

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 befindet sich im Obergeschoss und verfügt über eine Nutzfläche von 80,70m².

Bei der besagten Nutzfläche verfügt man hier über 3 Zimmer, die Küche, Vorraum, Badezimmer, WC, 2 Abstellräume und einen Balkon. Zur Wohnung ist auch noch ein im Dachgeschoss befindlicher Kellerersatzraum zugehörig.

Die Zimmer sind mit schönen Würfelparkettböden ausgestattet. Im Vorraum und der Küche ist ein Terrakottaboden durchgezogen.

Die Wohnung wird über einen geräumigen Vorraum der zentral angelegt ist und Platz für Garderobe bietet. Die zentrale Lage des Vorraums ist praktisch da von hier ohne wenig Platzverlust jegliche Räume begehbar sind. Die Küche bietet ausreichend Platz damit auch der Essbereich hier gut untergebracht werden könnte.

Das südöstliche Zimmer bietet einen Zugang auf den Balkon, von dem man einen schönen Blick auf die umliegenden Berge hat.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem Waschbecken ausgestattet. Zudem ist hier ein Waschmaschinenanschluss vorhanden. Das WC ist über den Vorraum im nordöstlichen Bereich der Wohnung separat begehbar.

Praktisch sind auch die beiden Abstellräume, von denen sich einer in der Wohnung befindet und einer den Balkon flankiert.

Die Heizung erfolgt mittels Öl-Zentralheizung. Ein öffentlicher Parkplatz befindet sich ca. 1 Gehminute von der Wohnung entfernt.

Die Wohnung verfügt über einen sehr guten Schnitt und ist zudem durch die Südausrichtung hell und freundlich! Zudem wurden gerade erst die Fenster erneuert.

Raumprogramm im Überblick:

- Koch- und Essbereich
- 3 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC
- Vorraum
- 2 x Abstellraum
- Kellerersatzraum
- Balkon

Weitere Informationen

Die 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 ist unmöbliert und kann im besichtigten und 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.