

## Stilvilla mit schönem Garten in der Karnischen Region



**Objektnummer: 14001302**

**Eine Immobilie von Altmayer Immobilienservice GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9640 Kötschach-Mauthen
<b>Baujahr:</b>	1896
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	210,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	1.040,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 232,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,25
<b>Kaufpreis:</b>	594.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag.Dr. Hermann Altmayer MBA**





## Objektbeschreibung

Die authentische Stilvilla einer kunstsinnigen Organistin steht inmitten des Ortszentrums Mauthen. Die historisch geprägte Liegenschaft steht auf einem komplett ebenen Grundstück von 1.182 m<sup>2</sup>, auf diesem das Haus mit einer Wohnnutzfläche von ca. 203 m<sup>2</sup> und ein Gartenhaus mit Holzlager errichtet ist. Das schöne Grundstück ist mit einem massiven Zaunsockel und Säulenmauern die mit einem robusten Metallzaun ausgestattet sind, komplett eingezäunt. Das Wohnhaus verfügt im EG und im 1. OG über jeweils ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit den angenehmen für einen Altbau typischen Raumhöhen von jeweils 295 cm, aufgeteilt in jeweils Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Vorzimmer, Bad und WC. Das Wohnangebot wird durch den Ausbau des Dachgeschosses mit 3 adaptierten Schlafzimmern und einem zusätzlichen großen Raum, der als Wohnzimmer-Wohnküche errichtet werden kann, nochmals erweitert. Zur Einlagerung gibt es auch noch einen guten alten 20 m<sup>2</sup> Kellerraum, diesem der Heizraum angeschlossen ist, sowie ein angebauteres Gartenhaus zur Unterbringung von Holz und allen im Garten notwendigen Geräten. Die Villa wird mit einer im Jahr 1997 errichteten Zentralheizung beheizt, die Versorgung kommt vom 2.100 kg fassenden Gastank, der im Garten vergraben angebracht ist. Die Elektrische Anlage, sowie die Fassaden- und Innenraumbemalung, als auch die außenliegende Holzbehandlung wurden unter fachkundiger Anleitung von Restauratoren durchgeführt. Ein besonders Highlight für Musikliebhaber ist die im Salon des Obergeschosses befindliche und fantastische, in 1994 hangebaute mechanische Orgel mit zwei Manualen und Pedal, die gegen Aufpreis gerne erworben werden kann.

Für weitere Informationen fordern Sie bitte unser Exposé an.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Krankenhaus <4.000m

Apotheke <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <6.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Post <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap