Sonniges, gemütliches Almhaus am Hochrindl - nur 3 Gehminuten zur Skipiste!



Sonniger Wintergarten

Objektnummer: 266

Eine Immobilie von Ja-Wohnen

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Chalet
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9571 Hochrindl
Baujahr:	1998
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	137,00 m²
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Kaufpreis:	699.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Laura Mallegg

Ja-Wohnen FlexCo
Birkengasse 4
9020 Klagenfurt

T +43 664 4109142




IMMOBILIE
































































IMMOBILIE


IMMOBILIE


IMMOBILIE

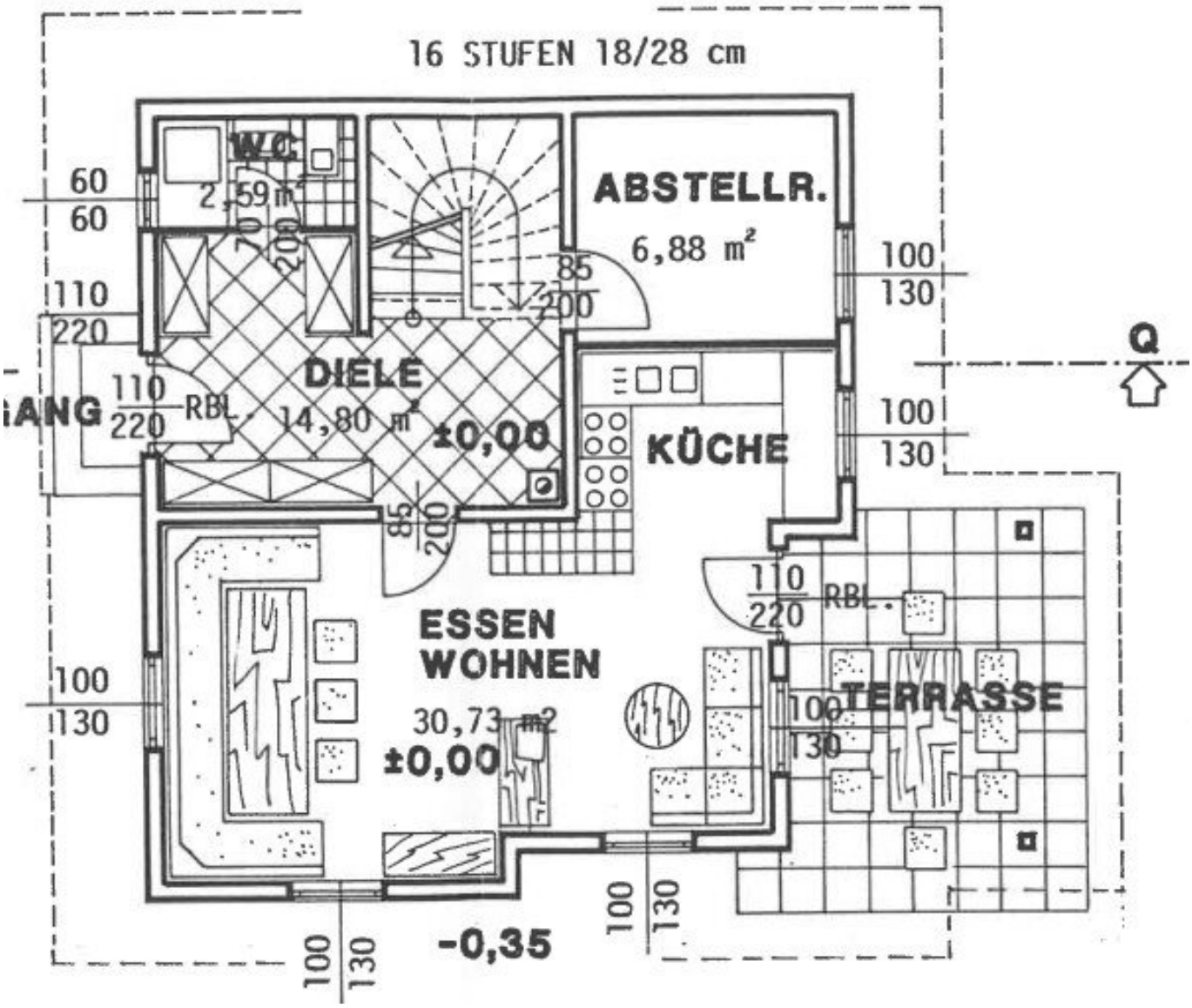


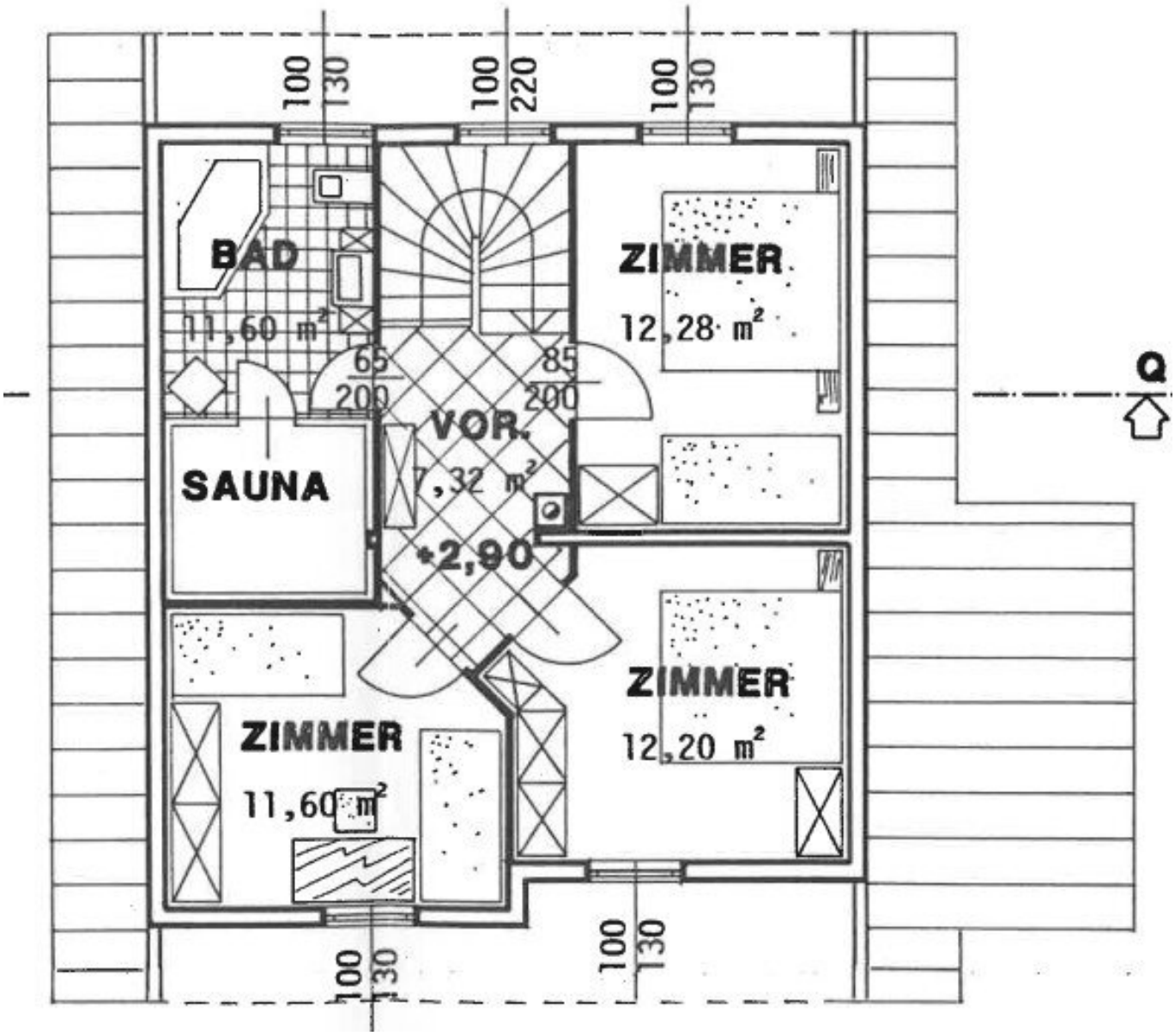






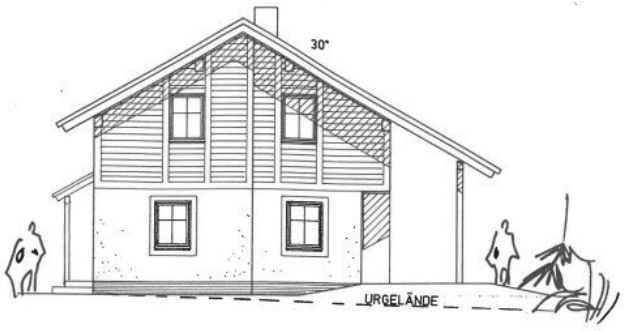



16 STUFEN 18/28 cm
W.C.
2,59 m²
ABSTELLR.
6,88 m²
DIELE
14,80 m²
±0,00
KÜCHE
ESSEN
WOHNEN
30,73 m²
±0,00
TERRASSE
-0,35
RBL.
Q
60
60
110
220
100
130
85
200
70
200


100
130
100
220
100
130
BAD
11,60 m²
ZIMMER
12,28 m²
65
200
85
200
VOR.
7,32 m²
SAUNA
±2,90
ZIMMER
12,20 m²
ZIMMER
11,60 m²
100
130
100
130
Q



SÜDANSICHT



WESTANSICHT

1:100



OSTANSICHT



NORDANSICHT

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem **Traumhaus** inmitten der wunderschönen **Bergwelt Kärntens**!

Dieses einzigartige Almhaus am Hochrindl bietet Ihnen alles, was Sie sich für Ihr neues Feriendomizil im Sommer und Winter wünschen.

Diese **sonnenverwöhnte Immobilie** ist sehr gepflegt und in einem makellosen Zustand. Hier können Sie einziehen und sich mit Ihren Lieben sofort wohlfühlen!

Es bietet sich auch als gemeinsames Urlaubsdomizil für zwei Generationen an.

Winter wie Sommer können Sie hier die **Natur genießen** - sei es beim **Skifahren, Langlaufen** oder **Skitouren gehen** im Winter oder beim **Wandern** und **Biken** im Sommer.

Das Skigebiet Hochrindl mit 20 Pistenkilometern gilt als eines der schönsten Kärntens. Die Skigebiete "Turracher Höhe" und "Bad Kleinkirchheim (mit Thermalbad)" liegen eine kurze Autofahrt entfernt.

Der Garten und der angrenzende Wald bieten außerdem ambitionierten Gourmets die Möglichkeit, direkt vor der Haustüre Pilze zu sammeln und sich an traditionellen Gerichten wie etwa einem "Kärntner Schwammerlgulasch" zu versuchen.

Im Sommer bieten die Kärntner Seen einen erfrischenden Ausgleich zu den herrlichen Bergwanderungen.

Die Stadt Feldkirchen mit allen wichtigen Einkaufsmöglichkeiten ist ca. 20 km entfernt.

Das **Ferienhaus wurde 2009 errichtet und liegt in sonniger Südlage.** Es bietet von der Terrasse und vom lichtdurchflutetem Wintergarten aus einen **atemberaubenden Blick auf die umliegenden Berge**.

Hier können Sie die Seele baumeln lassen, so richtig bei sich ankommen und sich bei einem gemütlichen Frühstück im **Zirbenholz-Wintergarten mit wohltuender Wirkung** auf Ihre ersten Schwünge auf der Piste vorbereiten. Der Skilift ist zu Fuß in ca. 3 min erreichbar!

Doch das ist noch lange nicht alles, was dieses Chalet zu bieten hat. Im **Wellnessbereich** mit einer **hochwertigen Sauna inkl. Dampfbad** von der Firma Ruha können Sie sich entspannen und neue Energie tanken.

Auf einer großzügigen Wohnfläche von ca.137m² bietet dieses Haus ausreichend Platz für Sie und Ihre Familie.

Die Aufteilung ist wie folgt:

Erdgeschoss:

- Offene Küche mit großem Wohnraum und Kachelofen mit gemütlicher Sitzbank
- Wintergarten
- Abstellraum
- Badezimmer mit WC und Dusche
- Vorzimmer mit Eingangsbereich
- Treppenhaus

Obergeschoss:

- 1 Schlafzimmer mit Pistenblick (mit Doppelbett)
- 1 Schlafzimmer mit Pistenblick (mit Doppel- und Stockbett)
- 1 Schlafzimmer mit Gartenblick (mit Doppel- und Stockbett)
- Badezimmer mit Toilette und Badewanne
- Sauna inkl. Dampfbad von der Firma Ruha
- Vorraum

Insgesamt bieten die Schlafzimmer im OG Platz für bis zu 10 Personen.

Heizung:

Das Haus wird über eine Nachtspeicherheizung beheizt, die Wärmeverteilung erfolgt über Heizkörper. Eine PV-Anlage zu errichten wäre möglich und wurde auch bereits geplant. Die vorhandenen Heizkörper könnten zu diesem Zweck auch als Speicher genutzt werden.

Weiters gibt es in beiden Bädern Infrarotheizungen, im Badezimmer im OG eine Fußbodenheizung, sowie einen heimeligen Kachelofen im Ess-Wohnbereich.

Dämmung:

Das Haus ist ein Veloxhaus, also von außen und innen perfekt gedämmt.

Grundstück / Garten:

Das Grundstück umfasst ca. 1.122 m² und ist gesamt als Bauland mit Sonderwidmung **"Ferienwohnsitz"** gewidmet.

Ein besonderes Zuckerl ist der eigene Brunnen im Garten. Die Trinkwasserversorgung (auch für die umliegenden Häuser) erfolgt über eine nahegelegene Quelle im Ort.

Als Parkmöglichkeit stehen vor dem Haus 3 Stellplätze zur Verfügung.

Besonderes Highlight:

Das direkt angrenzende Grundstück mit ca. **1.140 m²** (Bauland-Widmung) kann beim Kauf des Hauses zu einem Sonderpreis dazu erworben werden.

Der Kaufpreis für die gesamte Liegenschaft mit einer Grundfläche von ca. **2.262 m²** inkl. Haus wäre dann € 999.000,-.

Betriebskosten:

Wasser / Kanal / Müll: ca. € 20 mtl.

Haushalts-Strom inkl. Heizung: ca. € 80,- mtl.

Zweitwohnsitzabgabe ca. € 660,- pro Jahr

Kaufpreis: € 699.000,-

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass dieses Chalet am Hochrindl ein wahres Juwel unter den Immobilien darstellt. Mit seiner hochwertigen Ausstattung, der traumhaften Lage und dem gepflegten Erscheinungsbild ist es ein perfektes Feriendomizil für anspruchsvolle Genießer und sportbegeisterte Familien.

Das Mobiliar (ausgenommen der persönlichen Gegenstände) ist im Kaufpreis inkludiert.

zzgl. Kaufnebenkosten:

Grunderwerbsteuer: 3,5%

Eintragungsgebühr: 1,1%

Kaufvertragserrichtung: ca. 1,5 % netto von der Kaufsumme inkl. Treuhänderabwicklung

Maklerprovision: 3 % der Kaufsumme zzgl. 20 % USt

Bezugstermin - Hausübernahme

ab sofort bzw. nach Absprache

Finanzierung:

Auf Wunsch wird auch die Finanzierung von unserem Fachberater gerne für Sie erstellt.

Verkaufsabwicklung:

Treuhändische Abwicklung / Kaufvertragserstellung beim Notar

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen natürlich gerne zur Verfügung.
Besichtigungstermine jederzeit nach Vereinbarung.

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten möglich sind, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Alle Angaben lt. Abgeber - Irrtümer vorbehalten.

Anfragen unter:

Laura Mallegg, Ja-Wohnen

Immobilienmaklerin, Immobilientreuhänderin

Email: laura.mallegg@ja.or.at

Tel. 0664 - 4109142

Web: www.ja-wohnen.at

Allgemeiner Hinweis:

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten.
Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Firma Ja-Wohnen FlexCo.