

**Ein Juwel mit Potenzial - Ihr neues Zuhause in Ebenthal  
mit Panoramasischt auf die Karawanken unweit zum  
Wörthersee**



Wohn-, & Schlafzimmer Obergeschoss

**Objektnummer: 361**

**Eine Immobilie von Immotrust**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9065 Schwarz
<b>Baujahr:</b>	1913
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	514,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	696,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Keller:</b>	56,00 m <sup>2</sup>
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Günther Haber**

Immotrust  
Alter Platz 1  
9020 Klagenfurt

H +43 664 4539400





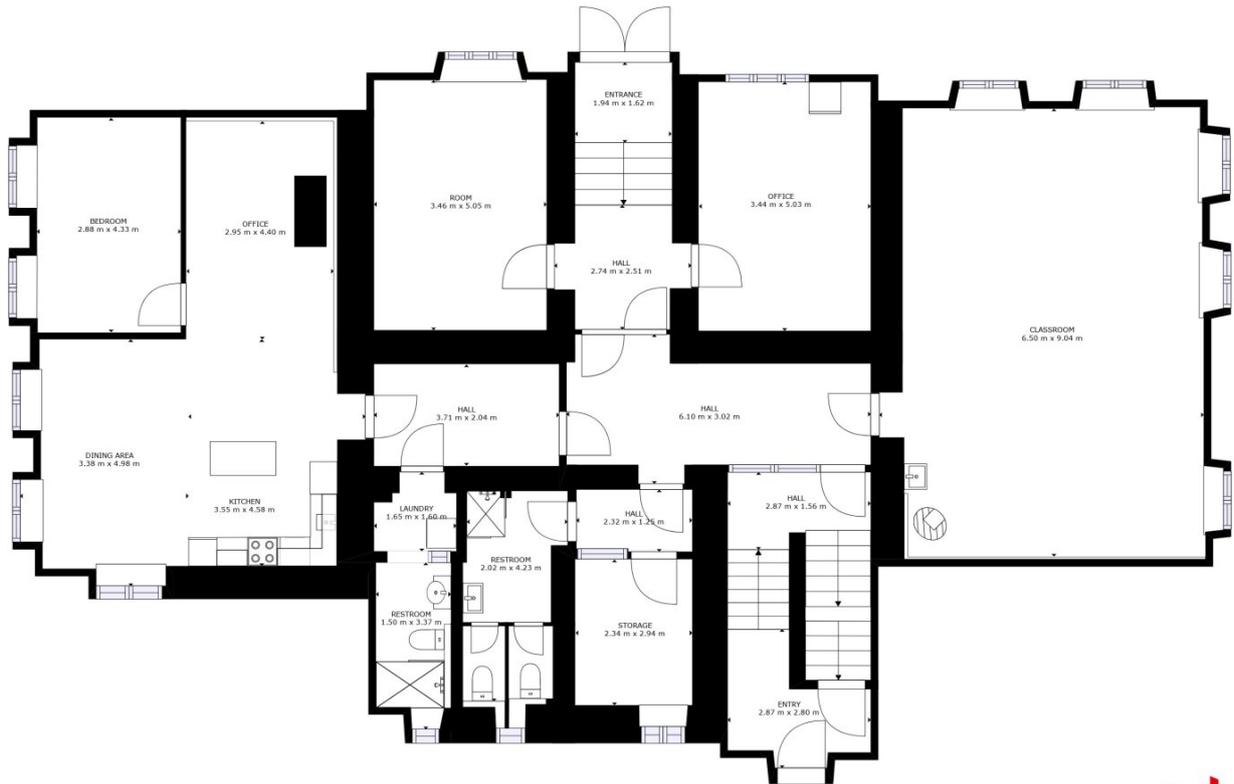




A business card for IMMOTRUST. The card has a blue background with a red and white logo on the left. The logo consists of a stylized house icon above the text 'IMMOTRUST' and the tagline 'Vertrauen verbindet'. To the right of the logo, the name 'Ing. Günther Haber' is printed in white. Below the name, the address 'Josef Nischelwitzer Straße 6, 9073 Klagenfurt am Wörthersee' is listed, along with the phone number '+43 664 4539400' and the email address 'gh@immotrust.at'. A small portrait of Ing. Günther Haber is shown in the bottom right corner of the red section.

**IMMOTRUST**  
Vertrauen verbindet

**Ing. Günther Haber**  
Josef Nischelwitzer Straße 6  
9073 Klagenfurt am Wörthersee  
+43 664 4539400  
gh@immotrust.at

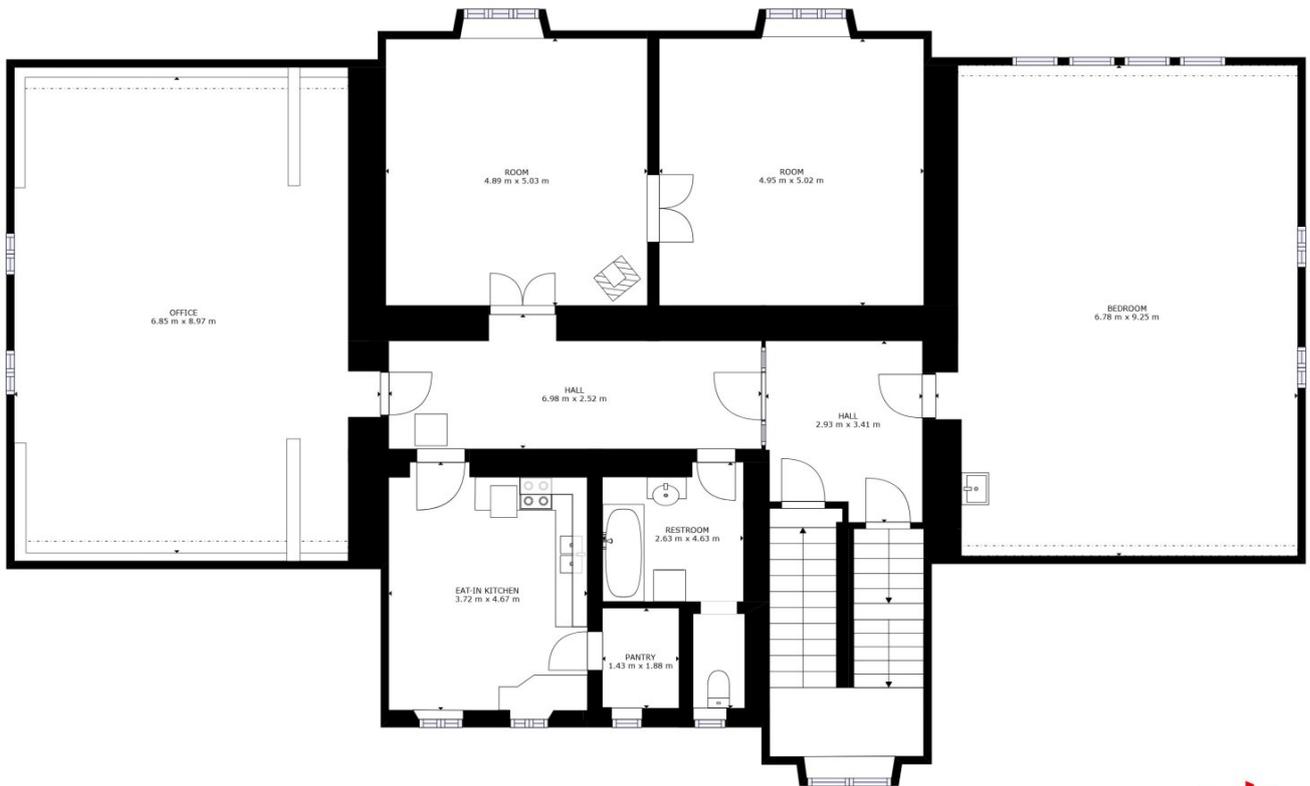


GROSS INTERNAL AREA  
 FLOOR 1: 56 m<sup>2</sup>, FLOOR 2: 260 m<sup>2</sup>  
 FLOOR 3: 254 m<sup>2</sup>, FLOOR 4: 126 m<sup>2</sup>  
 EXCLUDED AREAS: , GARAGE: 14 m<sup>2</sup>  
 REDUCED HEADROOM BELOW 1.5M: 41 m<sup>2</sup>  
 TOTAL: 696 m<sup>2</sup>

SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.

FLOOR 2



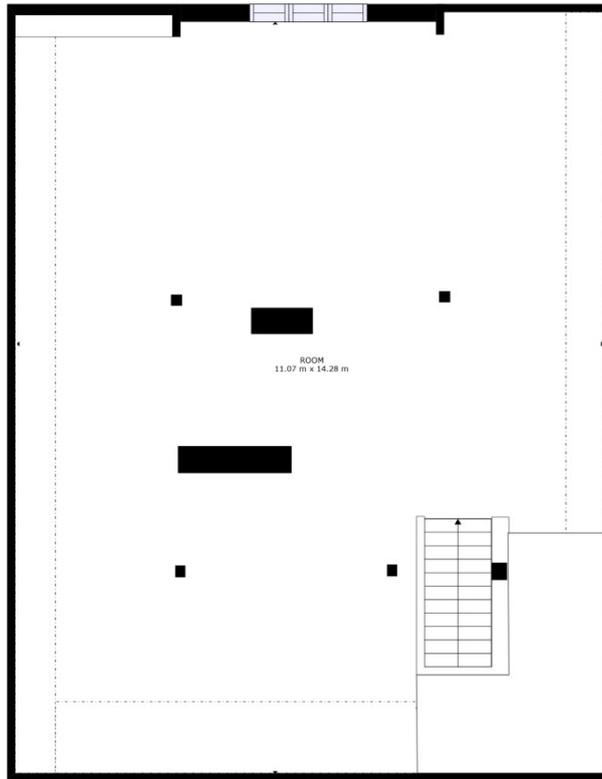


GROSS INTERNAL AREA  
 FLOOR 1: 56 m<sup>2</sup>, FLOOR 2: 260 m<sup>2</sup>  
 FLOOR 3: 254 m<sup>2</sup>, FLOOR 4: 126 m<sup>2</sup>  
 EXCLUDED AREAS: GARAGE: 14 m<sup>2</sup>  
 REDUCED HEADROOM BELOW 1.5M: 41 m<sup>2</sup>  
 TOTAL: 696 m<sup>2</sup>

SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.

FLOOR 3





GROSS INTERNAL AREA  
 FLOOR 1: 56 m<sup>2</sup>, FLOOR 2: 260 m<sup>2</sup>  
 FLOOR 3: 254 m<sup>2</sup>, FLOOR 4: 126 m<sup>2</sup>  
 EXCLUDED AREAS: GARAGE: 14 m<sup>2</sup>  
 REDUCED HEADROOM BELOW 1.5M: 41 m<sup>2</sup>  
 TOTAL: 696 m<sup>2</sup>

SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.

FLOOR 4



## Objektbeschreibung

Herzlich willkommen zu diesem exklusiven Angebot für das liebevoll sanierte Haus in 9065 Schwarz/Ebenthal – ein einstiges Schulgebäude, das nun als einzigartiges Anwesen, entweder ohne Inventar oder aber voll möbliert zum Verkauf steht. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 514 m<sup>2</sup> auf einem 2200 m<sup>2</sup> großen Grundstück sowie einem erweiterbaren Dachboden von weiteren 126 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie ein Wohnambiente der Extraklasse.

Die Lage dieses Hauses ist schlichtweg unvergleichlich. Es thront in bester Sonnenlage am Rande des beeindruckenden Naturschutzgebiets Höflein-Moor. Hier erleben Sie eine überwältigende Naturkulisse und können die Ruhe sowie die Schönheit der Umgebung in vollen Zügen genießen. Die malerische Landschaft, die sanften Hügel und die faszinierende Flora und Fauna schaffen die ideale Kulisse für Ihr neues Zuhause. Optional können die Möbel gegen einen Aufpreis übernommen werden.

Durch die umfangreiche Sanierung wurde es geschafft, den historischen Charme zu bewahren und gleichzeitig modernen Komfort zu integrieren. Sorgfältig restaurierte Details wie hohe Decken und große Fenster verleihen dem Haus einen einzigartigen Charakter. Hochwertige Möbel und stilvolle Einrichtungsgegenstände schaffen eine sofortige Wohlfühlatmosphäre.

Der großzügige Wohnbereich bietet ausreichend Platz für gesellige Zusammenkünfte oder gemütliche Abende mit der Familie. Die moderne und funktionale Küche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet, um das Zubereiten von Mahlzeiten zu einem Vergnügen zu machen. Die geräumigen Schlafzimmer bieten eine ruhige und komfortable Rückzugsmöglichkeit.

Ein besonderes Highlight bildet der ausbaufähige Dachboden mit 126 m<sup>2</sup>. Hier können Sie zusätzlichen Wohnraum nach Ihren individuellen Bedürfnissen schaffen – sei es als Büro, Hobbyraum oder zusätzliche Schlafzimmer. Ihrer Fantasie sind keine Grenzen gesetzt.

Der Außenbereich des Anwesens ist ebenso beeindruckend wie das Innere. Der weitläufige Garten bietet Raum für Ihre gärtnerischen Ambitionen, um einen eigenen Traumgarten zu gestalten. Hier können Sie entspannen, die frische Luft genießen und den Blick auf die umliegende Natur schweifen lassen.

Insgesamt bietet dieses Haus in 9065 Schwarz/Ebenthal eine einzigartige Kombination aus historischem Charme, modernem Komfort und atemberaubender Lage. Wenn Sie einen ruhigen und idyllischen Lebensstil suchen, umgeben von der Schönheit der Natur, dann ist dieses Anwesen genau das Richtige für Sie. Nutzen Sie die Gelegenheit, in diesem bezaubernden Haus Ihr neues Zuhause zu finden – verpassen Sie sie nicht!

Kaufpreis auf Anfrage!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer

bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <5.000m  
Apotheke <5.000m  
Krankenhaus <5.000m  
Klinik <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m  
Kindergarten <4.500m  
Universität <8.000m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m  
Bäckerei <5.000m  
Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

Bank <5.000m  
Geldautomat <5.000m  
Polizei <5.000m  
Post <7.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <6.500m  
Straßenbahn <9.500m  
Autobahnanschluss <8.000m  
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap