

**Stilvolles Landhausjuwel in Obervellach – Wohnen &  
Arbeiten in Einklang**



**Objektnummer: 6160/254**

**Eine Immobilie von Avestra Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Landhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9821 Obervellach
<b>Baujahr:</b>	1957
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Wohnfläche:</b>	335,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	14
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	8
<b>Keller:</b>	95,84 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	750.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Cornelia Lackner (Gasser)**

Avestra Immobilien  
Muchargasse 19  
9900 Lienz

T +43 676 601 49 06

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

ermin zur















# Objektbeschreibung

Charmantes Landhaus mit viel Platz für Ihre Visionen

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem liebevoll sanierten Landhaus mit Charakter, eingebettet in die idyllische Landschaft von **Obervellach**. Dieses außergewöhnliche Anwesen verbindet auf einzigartige Weise **traditionellen Charme mit modernem Komfort** – perfekt für Familien mit Platzbedarf oder für alle, die **Wohnen und Arbeiten unter einem Dach** verwirklichen möchten.

## Objektdetails im Überblick:

? **Wohnfläche:** großzügig dimensioniert, 14 Zimmer, 2 Küchen, 4 WC, verteilt auf 3 Ebenen – ideal für die Großfamilie

?? **Einliegerwohnung:** im Dachgeschoss – perfekt für Gäste, Freunde, Nanny, uvm.

? **Garten:** liebevoll angelegt, sehr gepflegt mit **Hochbeeten, Gartenlaube** und einer **überdachten Terrasse** zum Verweilen

? **3 große Balkone** und einer **riesigen sonnigen Dachterrasse (50 m<sup>2</sup>) mit Markise**

? **Doppelgarage (50 m<sup>2</sup>), Einzelgarage und Parkplätze:** großzügig und verfließt - genug Stellplätze für Familie, Gäste oder Kunden/Patienten

?? **Zustand:** laufend **mit viel Liebe zum Detail** saniert – einziehen & wohlfühlen

? **Nutzungsmöglichkeiten:** ideal als **Familienwohnsitz, Mehrgenerationenhaus**, oder für **Freiberufler\*innen** (Therapie, Massage, Ordination etc.)

## Wohnen mit Charme & Charakter

Das Haus überzeugt durch seine **großzügige Raumaufteilung**, hohe Decken und helle, freundliche Räume. Hier trifft ländliche, rustikale Eleganz auf zeitlose Behaglichkeit.

Die separate **Einliegerwohnung** bietet flexible Möglichkeiten – ob zur Vermietung, für erwachsene Kinder oder Gäste.

Renovierungen und Verbesserungen, u.A:

- Pellets Heizung und Bodenheizung Zubau

- Solaranlage für Warmwasser
- Dach erneuert
- Zubau (Wohnfläche mit 100 m<sup>2</sup> erweitert plus 2 Garagen und Dachterrasse mit Markise)
- Fenster und Fassade erneuert
- Überdachter Terrasse

## **Außenbereich – Ihre private Wohlfühlloase**

Der Garten ist ein echtes Highlight: **liebevoll angelegt**, mit **Hochbeeten** für Selbstversorger\*innen, gemütliche Gartenlaube, und einer **überdachten Terrasse**, die zum Frühstücken, Feiern oder Entspannen einlädt. Die großzügige **Doppelgarage** sowie die Kellerräume sorgen für reichlich Stauraum und Komfort.

## **Lage – ruhig, naturnah & doch gut angebunden**

Obervellach liegt inmitten der Kärntner Berge und bietet eine perfekte Kombination aus **Natur, Ruhe und Infrastruktur**. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und ärztliche Versorgung sind rasch erreichbar – ebenso wie Wanderwege, Skigebiete und die umliegenden Seen. Ein idealer Ort für alle, die das **Landleben mit Stil** suchen.

## **Fazit:**

Ein ganz besonderes Anwesen mit vielen Möglichkeiten – ob als **großzügiges Familienrefugium, Mehrgenerationenhaus** oder als **Kombination aus Wohnen und Arbeiten**. Dieses Haus bietet Ihnen Raum zur Entfaltung – innen wie außen.

## **Interesse geweckt?**

Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen, Grundrisse und einen Besichtigungstermin. Dieses Haus muss man **erleben**, um seinen Charme und seine Einzigartigkeit zu spüren.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <6.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap