

**Eleganz, Komfort und Natur direkt vor der Tür!**



**Objektnummer: 1081/3155**

**Eine Immobilie von s Real Immobilien Gugganig e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus                              |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 9640 Kötschach                    |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1995                              |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                          |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 247,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Bäder:</b>                        | 3                                 |
| <b>WC:</b>                           | 3                                 |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                 |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                 |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 146,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 1,39                              |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 545.000,00 €                      |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

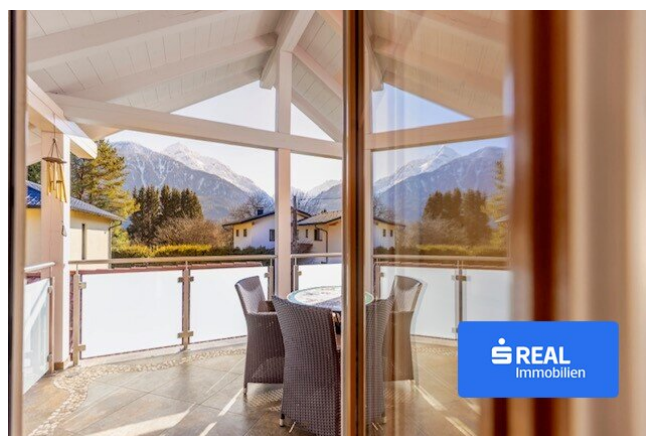
## Ihr Ansprechpartner

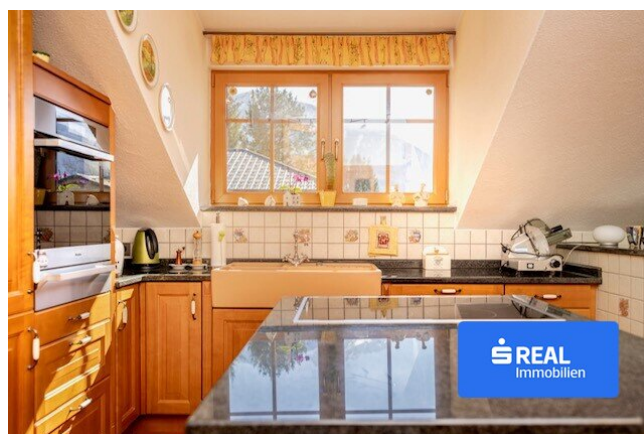
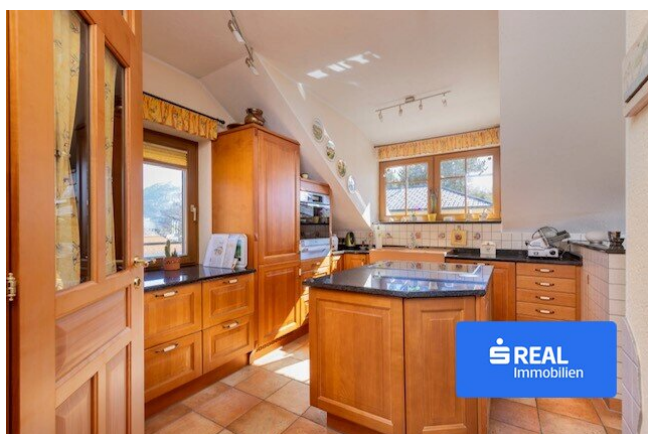
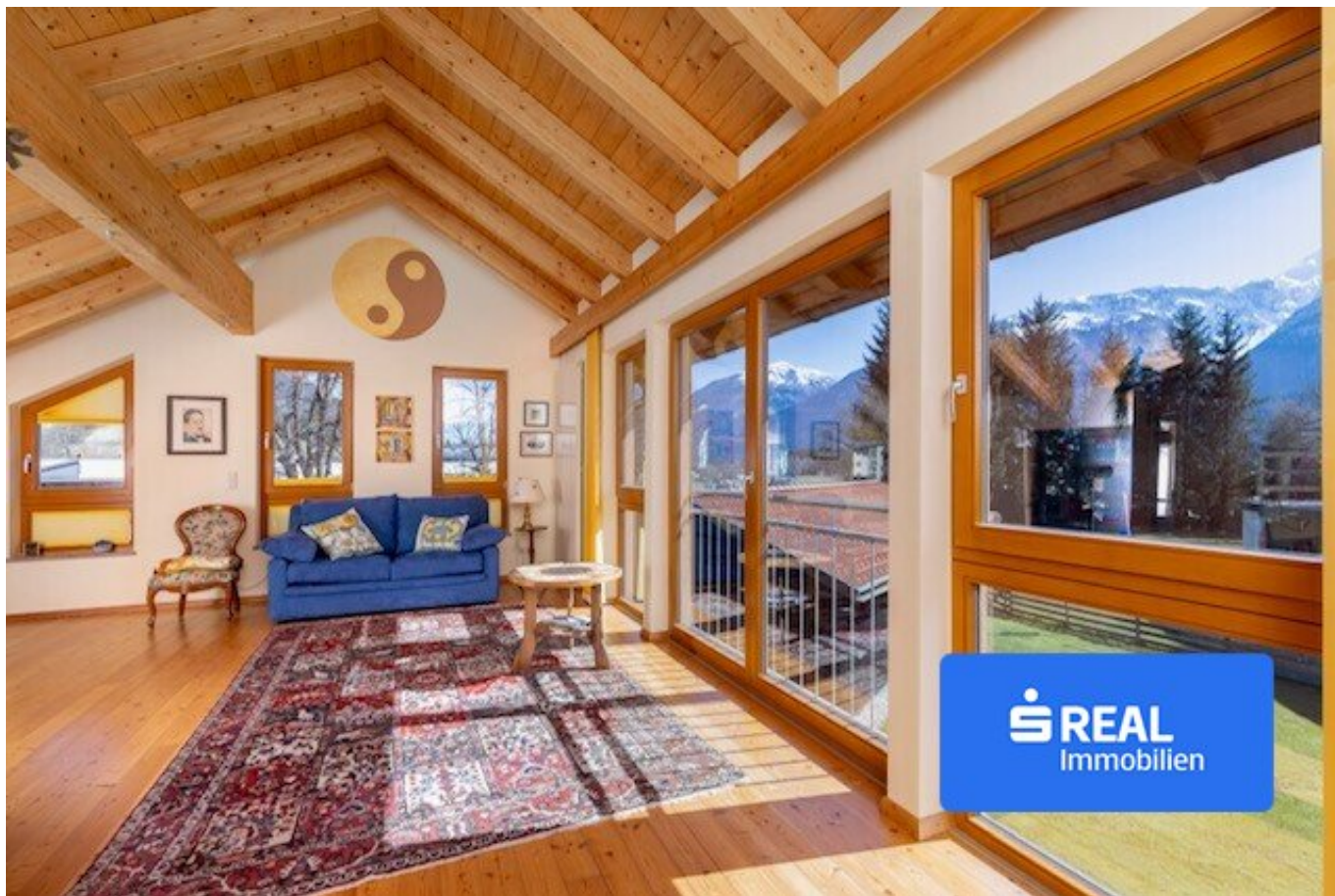


**Stefanie Lanner**

Gugganig Immobilien e. U.  
Johannesplatz 6  
9900 Lienz

T +435010033590  
H +436767114940





## Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche, südlich ausgerichtete Anwesen vereint auf rund 247 m<sup>2</sup> Wohnfläche höchsten Wohnkomfort in einer der schönsten Regionen Kärntens. Das großzügige Grundstück mit 1.355 m<sup>2</sup> bietet viel Raum für Entfaltung und Ruhe – eingebettet in eine idyllische Naturlandschaft, nur wenige Minuten von der italienischen Grenze entfernt.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine charmante Wohnung mit einer gemütlichen Wohnküche und einem stilvoll gestalteten marokkanischen Bad. Das Obergeschoss beeindruckt mit einer eleganten Küche aus amerikanischer Kirsche, einem luxuriösen Badezimmer und einem offenen Wohnbereich mit traditionellem Kachelofen – ein Ort zum Ankommen und Wohlfühlen.

Ein massiver Holz-Zubau erweitert das Raumangebot um ein lichtdurchflutetes Atelier sowie einen eigenen Wellnessbereich, der Rückzug und Entspannung auf höchstem Niveau ermöglicht. Die moderne Erdwärmeheizung sorgt das ganze Jahr über für angenehme Temperaturen und bietet im Sommer eine integrierte Kühlfunktion – nachhaltig und effizient zugleich.

Abgerundet wird dieses besondere Angebot durch eine überdachte Terrasse, einen sonnigen Balkon, ein Carport, eine Garage und liebevoll angelegte Außenflächen. Ob als stilvolles Familiendomizil oder luxuriöse Ferienresidenz – dieses Anwesen steht für außergewöhnliche Lebensqualität inmitten alpiner Natur mit mediterranem Flair.

**Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem besonderen Ort begeistern.**

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Krankenhaus <3.000m

Apotheke <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <6.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Post <1.000m  
Geldautomat <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap