

## **Ferienpension oder Familienidylle? Vielseitiges Wohnhaus mit Bergpanorama & Potenzial**



**Objektnummer: 5940/6509**  
**Eine Immobilie von PD Immo**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|
| <b>Art:</b>             | Haus - Mehrfamilienhaus |
| <b>Land:</b>            | Österreich              |
| <b>PLZ/Ort:</b>         | 9771 Berg im Drautal    |
| <b>Baujahr:</b>         | 1962                    |
| <b>Zustand:</b>         | Modernisiert            |
| <b>Alter:</b>           | Altbau                  |
| <b>Wohnfläche:</b>      | 223,00 m²               |
| <b>Nutzfläche:</b>      | 255,00 m²               |
| <b>Bäder:</b>           | 3                       |
| <b>WC:</b>              | 3                       |
| <b>Balkone:</b>         | 1                       |
| <b>Terrassen:</b>       | 1                       |
| <b>Stellplätze:</b>     | 2                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b> | 61,80 kWh / m² * a      |
| <b>Kaufpreis:</b>       | 495.000,00 €            |

## Ihr Ansprechpartner



### **Timo Würcher**

PD Immobilien  
Neue Bienengasse 5  
8020 Graz

T +43664 5476300  
H +43664 5476300

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





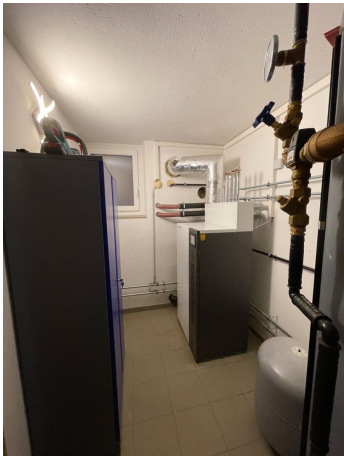


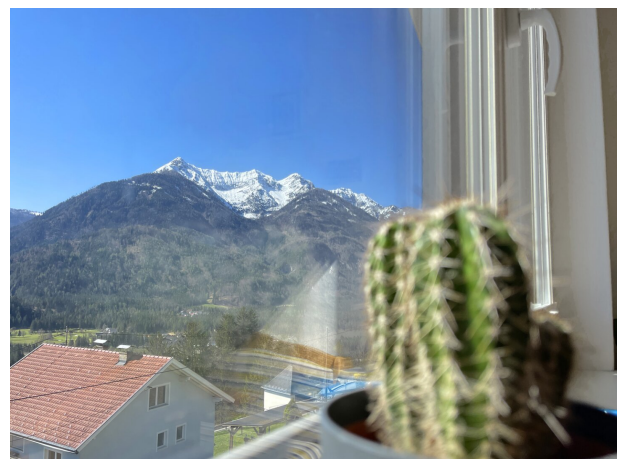
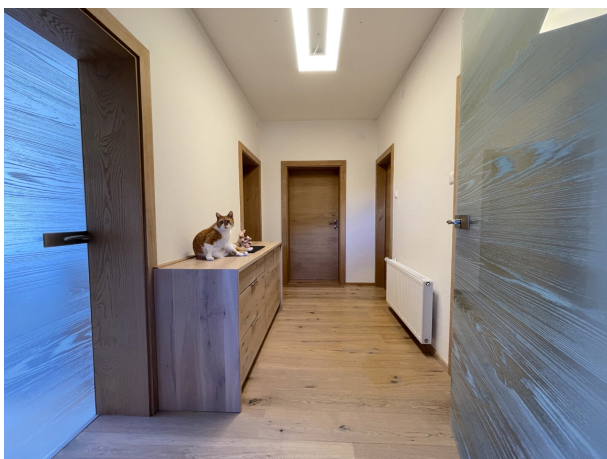
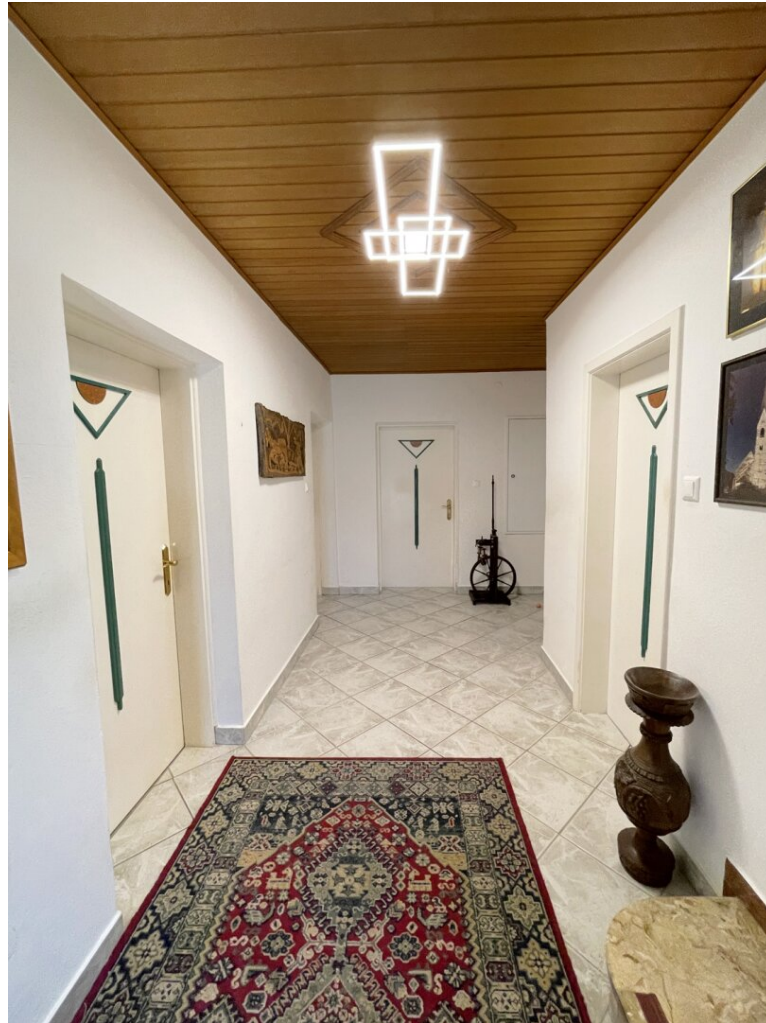






















# Objektbeschreibung

## Lage

Eingebettet in die naturnahe Idylle von Berg im Drautal bietet dieses gepflegte Wohnhaus nicht nur ein großzügiges Raumangebot, sondern auch eine hervorragende Infrastruktur in unmittelbarer Gehweite. In nur wenigen Minuten erreichen Sie Nahversorger, Schule, Kindergarten, Gastronomie sowie Anbindungen an den öffentlichen Verkehr (Bahnhof, Bus).

Die Gemeinde Berg mit rund 1.233 Einwohnern liegt auf ca. 692 m Seehöhe in der beliebten Region Oberes Drautal. Ob Skifahren, Wandern, Paragleiten auf der Emberger Alm oder Entspannung am nahegelegenen Badesee – hier erleben Sie naturnahe Lebensqualität kombiniert mit praktischer Erreichbarkeit. Besonders beeindruckend ist der weitläufige Ausblick über das Drautal und die umliegende Berglandschaft, der sich von Haus und Garten aus bietet. Durch die ganztägige Sonneneinstrahlung entsteht in den Wohnräumen ein freundliches und lichtdurchflutetes Ambiente, das den natürlichen Charakter des Hauses zusätzlich unterstreicht.

## Beschreibung

Das ca. 1.205 m<sup>2</sup> große Grundstück umfasst nicht nur das geräumige Wohnhaus, sondern auch mehrere Nebengebäude, darunter eine massive Garage (Bj. ca. 1976, mit Holzanbau von 2000), ein Gewächshaus mit teils massiver Bauweise (Glas wurde 2023 erneuert), eine Gerätehütte (Dach wurde 2010 erneuert), eine angrenzende Pergola sowie ein modernes Pelletslager aus dem Jahr 2021. Hinter der Garage befindet sich ein kleiner Forellenteich; zudem besteht ein Nutzungsrecht am angrenzenden Bach.

**Das Wohnhaus** selbst wurde 1965 erbaut und 1976 durch den Dachbodenausbau erweitert. Es erstreckt sich über drei Ebenen mit jeweils ca. 120,50 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche. Die reine Wohnfläche beläuft sich auf ca. 223 m<sup>2</sup>, ergänzt durch rund 72 m<sup>2</sup> zusätzliche Flächen wie Balkone, Terrassen und Dachbodenbereiche. Die nutzbare Fläche ohne Stiegen beträgt ca. 229 m<sup>2</sup>. Das Blechdach befindet sich dank laufender Wartung in sehr gutem Zustand.

**Die Raumaufteilung** ist funktional und flexibel nutzbar. Im Erdgeschoss finden sich unter anderem Küche, zwei Zimmer, Bad, WC sowie Speis und Technikraum. Im Obergeschoss bieten drei Zimmer, Küche, Bad, WC und ein Balkon und eine Loggia großzügige Rückzugsmöglichkeiten – zwei Zimmer sind mit Sanitäranschlüssen vorbereitet. Das Dachgeschoss verfügt über vier weitere Räume sowie ein Bad und WC, ergänzt durch zwei

Dachbodenbereiche.

Insgesamt stehen drei Bäder und drei separate WCs zur Verfügung – je eines pro Etage. Abstellflächen bieten Speis, Technikraum sowie die beiden Dachbodenbereiche.

Die Immobilie wurde in den **letzten Jahren umfassend modernisiert**: Im Herbst 2020 erfolgten unter anderem der Einbau einer Pelletsheizung samt Edelstahlkamin, die Erneuerung der Elektroinstallationen, die Anlage eines Blitzschutzes sowie die Verlegung von LAN-Kabeln inklusive Verteilerschrank. Darüber hinaus wurden eine betonierte Hangstützmauer an der Nordseite errichtet und die Drainage zur gezielten Ableitung des Niederschlagswassers erneuert. Die Oberflächenwässer aus Drainage, Dachrinne und Pelletslager werden seither kontrolliert in eine bestehende Sickergrube geleitet. Auch ein Pelletssacksilo wurde installiert. Die Vorbereitung für eine künftige PV-Anlage erfolgte durch Leerverrohrungen, und ein Pufferspeicher mit Heizpatrone wurde dafür vorgesehen, jedoch noch nicht eingebaut. Im 1. Stock wurden im Zuge der Modernisierung 2020 die Parkettböden sowie die Innentüren in Eiche hell geölt erneuert. Bereits im Jahr 2019 erfolgte der Austausch sämtlicher Fenster, Balkontüren und der Haustüre durch moderne Kunststoff-/Aluminium-Elemente mit passenden Fensterbänken. Das WC im Erdgeschoss erhielt 2015 neue Abwasserleitungen.

## Fazit

Dieses vielseitige Wohnhaus bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und richtet sich an unterschiedliche Zielgruppen: Ob Familien mit großzügigem Platzbedarf, Mehrgenerationenhaushalte, Paare mit Homeoffice-Bedarf oder Investoren mit Blick auf touristische Nutzung – die Immobilie überzeugt durch flexible Raumlösungen, solide Substanz und besondere Lagequalität.

Viele der Zimmer verfügen über eigene Wasseranschlüsse, was eine einfache Umsetzung von Gästezimmern mit Sanitärbereichen ermöglicht – ideal für die Nutzung als Ferienpension oder zur Zimmervermietung. Die naturnahe und dennoch zentrale Lage sorgt für hohe Lebensqualität und macht das Objekt sowohl für dauerhafte Wohnnutzung als auch touristische Zwecke attraktiv.

Ein besonderes Highlight ist der atemberaubende Ausblick auf das umliegende Drautal und die imposante Bergkulisse, die sich von fast allen Zimmern und Außenbereichen eröffnet. Großzügige Fensterflächen sorgen in allen Ebenen für helle, lichtdurchflutete Räume und ein ausgesprochen angenehmes Wohnklima.

Der Zustand des Hauses ist durch zahlreiche hochwertige Sanierungen hervorragend. Fenster, Türen, Heizung, Elektroinstallationen sowie eine umfassende LAN-Verkabelung wurden bereits erneuert. Die moderne Pelletheizung sorgt für effizientes und umweltfreundliches Heizen. Zudem wurde das Haus für eine zukünftige Photovoltaik-Anlage vorbereitet, was

weiteres energetisches Potenzial erschließt.

Das Dachgeschoss wurde bereits ausgebaut, ist jedoch noch nicht vollständig modernisiert – ideal für Käufer mit individuellem Gestaltungswunsch oder weiterem Raumbedarf.

Zögern Sie nicht, sich selbst ein Bild von diesem vielseitigen Haus mit seinem besonderen Potenzial zu machen. Kontaktieren Sie uns für einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.500m

Apotheke <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m

Kindergarten <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.500m

#### **Sonstige**

Post <500m

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <3.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap