

## **Idyllisches Landhaus nahe Nassfeld in Kärnten!**



**Objektnummer: 171/16072025**

**Eine Immobilie von Immobilien Lenz Luxury Estate, EV  
Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9632 Kirchbach
<b>Wohnfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	30,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	190,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 341,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,23
<b>Kaufpreis:</b>	480.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Ing. Hans Kapeller

Immobilien Lenz Luxury Estate, EV Immobilien GmbH  
Völkermarkter Straße 53  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

H +43 664 4132361









## Objektbeschreibung

Diese bezaubernde und sehr gut erhaltene Landhaus besteht in seinen Grundfesten schon seit mehreren Jahrhunderten. Durch die Verwendung von guten Baumaterialien und immer wieder durchgeführten Sanierungen (Generalsanierung 2003, letzte durchgeführte Sanierung 2017) ist das Haus bis heute in einem sehr guten Zustand. Was auffällt ist, dass Haus sowie die gesamte Liegenschaft sind sehr gepflegt und es ist wohl sehr viel Herzblut und Liebe zum Detail der jetzigen Eigentümer mit dabei, damit das einstige Zuhause diese Wärme und den Charme ausstrahlen kann, der sinnbildlich für das Haus ist. Das Grundstück bietet eine Fläche von rd. 906 m<sup>2</sup>, gewidmet als Bauland. Die Liegenschaft besteht aus dem Haus mit zwei Balkonen, einer Terrasse, zwei Nebengebäuden und einem sehr gemütlichen und schönen Garten mit Südausrichtung. In diesem lebt noch so manch älterer Obstbaum. Wie schon erwähnt ist die Bausubstanz grundsätzlich gut erhalten, es wurde mit Stein, Ziegel, Beton und Holz gebaut. Die Nebengebäude werden als Lagerräume und als Werkstatt genutzt. Das Haus selbst besteht aus 3 Ebenen: Im Keller befinden sich auf ca. 30 m<sup>2</sup> Abstell- und Lagerräume. Das Erdgeschoss besteht aus dem Vorraum mit Kreuzgewölbe, einer Küche mit Holz- und Elektroherd, einem Stüberl, einem Wohnzimmer und einem Esszimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Technikraum, WC und Bad ergänzen diese Vielfalt im EG. Im Obergeschoss befinden sich 3 Schlafzimmer, Bad mit WC sowie Vorraum und Stiegenhaus. Vom Balkon im Obergeschoss führt eine Treppe auf den Dachboden, der als Lagerraum genutzt werden kann. Als Heizung dienen Holzöfen und eine Zentralheizung, wobei ein Nahwärmekraftwerk die Wärmeenergie liefert. Diese wird dann über Radiatoren und Fußbodenheizungen in den Räumen verteilt. Natürlich besitzen diese älteren Häuser auch einen Kamin. Wasser und Kanal sind an das öffentliche Netz angeschlossen. Die Zufahrt erfolgt über öffentliche Straßen. Diese Liegenschaft besticht wohl durch ihre Einzigartigkeit. Mit dem Panoramablick in die umliegende Bergwelt, steht einem Erleben von Wohnqualität abseits des Trubels nichts im Wege. Eine leistbare Liegenschaft mit Potential, was Sie daraus machen und wie Sie es nutzen wollen, entscheiden Sie! Die letzten Jahre wurde dieses Juwel an Feriengäste das ganze Jahr über sehr erfolgreich vermietet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.