

**Charmantes Holz-Wohnhaus in Ruhelage am Fuße des Dreiländerecks mit Garten, Balkon & Carport für 205.000 Euro**



**Objektnummer: 14001375**

**Eine Immobilie von Altmayer Immobilienservice GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9601 Arnoldstein
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	205.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Wendelin Mölzer**

Altmayer Immobilienservice GmbH  
Widmannngasse 46  
9500 Villach

H +43 664 8257741



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der malerischen Gemeinde Arnoldstein, Kärnten!

Dieses charmante Haus bietet Ihnen auf einer Fläche von rund 80 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück von rund 972m<sup>2</sup> alles, was das Herz begehrt. Mit einem Kaufpreis von 205.000,00 € präsentiert sich diese Immobilie als hervorragende Gelegenheit für Familien, Paare oder Investoren, die das Leben in einer der schönsten Regionen Österreichs genießen möchten.

Das Haus besticht durch seinen guten Zustand und eine durchdachte Raumaufteilung, die ein angenehmes Wohnen ermöglicht. Hier finden Sie genügend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und können sich ganz nach Ihren Wünschen entfalten.

Der Außenbereich ist ein wahres Highlight dieser Immobilie. Der liebevoll angelegte Garten lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre grüne Oase zu gestalten. Ob für gesellige Grillabende mit Freunden oder ruhige Momente im Einklang mit der Natur – hier können Sie das Leben in vollen Zügen genießen.

Genießen Sie Ihre Morgenkaffees oder Abendstunden auf dem Balkon oder der Terrasse, die Ihnen einen herrlichen Ausblick auf die umliegende Natur bieten. Die großzügige Terrasse ist ideal für gesellige Zusammenkünfte oder einfach nur zum Entspannen nach einem langen Tag.

Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen ein Carport mit zwei Stellplätzen zur Verfügung. So haben Sie immer ausreichend Platz für Ihre Autos oder Fahrräder und profitieren von einem hohen Maß an Komfort.

Arnoldstein und der Ort Seltschach überzeugt nicht nur durch seine zentrale Lage, sondern auch durch eine hervorragende Infrastruktur. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote sind in unmittelbarer Nähe und sorgen dafür, dass Sie alles Wichtige in kurzer Zeit erreichen können. Zudem lädt die atemberaubende Kärntner Landschaft zu zahlreichen Outdoor-Aktivitäten ein – sei es Wandern, Radfahren oder Skifahren im Winter - alles am direkt benachbarten Ski- und Wandergebiet Dreiländereck.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, um ein Zuhause zu erwerben, das Ihnen nicht nur ausreichend Platz, sondern auch ein hohes Maß an Lebensqualität bietet. Lassen Sie sich von diesem idyllischen Haus in Seltschach verzaubern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

**KURZBESCHREIBUNG:**

Dieses gepflegte Wohnhaus in Holzriegelmassiv-Bauweise in Seltschach bietet rund **80 m<sup>2</sup> Wohnfläche** auf einem großzügigen Grundstück von **978 m<sup>2</sup>**. Mit **4 Zimmern, Bad mit WC, Balkon, Terrasse** und einem liebevoll angelegten **Garten** ist es ideal für Familien, Paare oder Naturliebhaber.

Die Ausstattung umfasst **Fliesen-, Parkett- und Teppichböden, Holzelemente, öffnende Fenster mit Sonnenschutz**sowie eine Kombination aus **Heizofen und Elektroheizung**. Ein **Keller** sorgt für zusätzlichen Stauraum, das **Satteldach** und die **Holzbauweise** verleihen dem Haus gemütlichen Charme.

Für Ihre Fahrzeuge stehen **zwei Stellplätze im Carport** zur Verfügung. Von Balkon und Terrasse genießen Sie den herrlichen **Berg- und Grünblick** in absoluter Ruhelage.

Ein perfektes Zuhause für alle, die naturnah wohnen und dennoch in wenigen Minuten Villach, Tarvis oder das Ski- und Wandergebiet Dreiländereck erreichen möchten.

### **Wohnhaus Seltschach 131, 9601 Arnoldstein**

- **Objektnummer:** 14001375
- **Wohnfläche:** ca. 80 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksfläche:** ca. 978 m<sup>2</sup>
- **Eigentum:** Alleineigentum
- **Bauart:** Holzriegel Massiv
- **Zustand:** gepflegt

### **Raum- & Gebäudeeigenschaften:**

- Zimmer: 4
- Badezimmer: 1 (Bad mit WC)
- Balkon: 1 (Westbalkon)
- Terrasse: 1
- Garten: vorhanden

- Keller: ja
- Dachform: Satteldach

### **Ausstattung & Materialien:**

- Bodenbeläge: Fliesen, Parkett, Teppich
- Fenster: öffenbar, mit außenliegendem Sonnenschutz
- Heizung: Heizofen & Elektroheizung
- TV: Kabel / Satellit
- Beleuchtung: Deckenleuchten
- Bauweise: Holz (teilweise)
- Schlüsselfertig

### **Außenanlagen & Parken:**

- Stellplätze: 2 (Carport)

### **Besonderheiten:**

- Berg- und Grünblick
- Ruhige Lage am Fuße des Dreiländerecks

**Kaufpreis:** 205.000 €

- **Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
- Grunderwerbsteuer: 3,5 %
- Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %

Energieausweis in Erstellung und wird ehestmöglich nachgereicht!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <10.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m

Bank <2.500m

Polizei <2.000m

Post <2.500m

### **Verkehr**

Bus <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <2.500m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap