

## **SKI- und BADEPARADIES | Bezaubernde Landhausvilla am Ossiachersee, nahe der Gerlitzen Talstation**



**Objektnummer: 2508045-1**

**Eine Immobilie von BOLESCH Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Villa |
| <b>Land:</b>             | Österreich   |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 9552 Stiegl  |
| <b>Zustand:</b>          | Modernisiert |
| <b>Möbliert:</b>         | Voll         |
| <b>Alter:</b>            | Altbau       |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 179,00 m²    |
| <b>Zimmer:</b>           | 5,50         |
| <b>Bäder:</b>            | 3            |
| <b>WC:</b>               | 1            |
| <b>Balkone:</b>          | 1            |
| <b>Terrassen:</b>        | 1            |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 990.000,00 € |
| <b>Provisionsangabe:</b> |              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

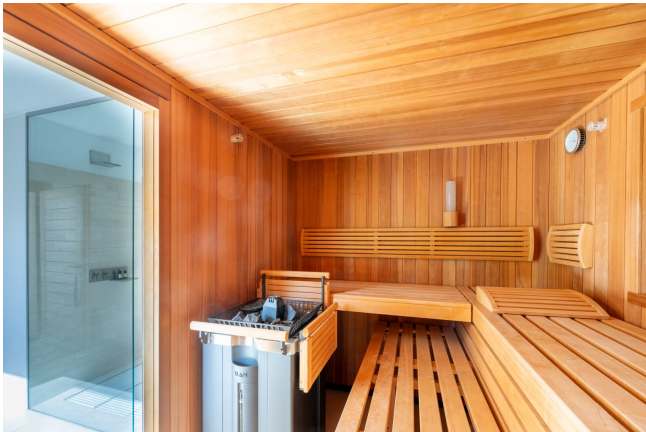


**Bernhard C Bolesch, BSc**

BOLESCH Immobilien GmbH  
Khevenhüllerstraße 6  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 - 463 - 203 202  
H +43 676 7172333









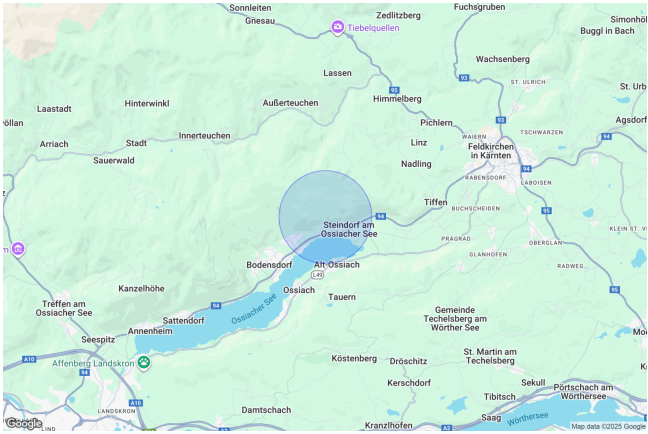














## Objektbeschreibung

Über ein großzügiges Grundstück von ca. **2.124 m<sup>2</sup>** erstreckt sich diese **liebevoll sanierte Traumvilla**, welche eine wahre Gelegenheit in der Kärntner Seenregion darstellt. **Vier hochwertig möblierte Schlafzimmer im OG** bieten Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz, das Erdgeschoß begrüßt Sie mit hochwertigster Ausstattung der bekannten deutschen Möbelmarken, exklusiven **Tischler-Einbauten** und einer hochwertigen Küche der Firma **Bulthaup** und Küchengeräten der bekannten Marke **Gaggenau**.

Der **offene Kamin** wärmt Sie nach einem sportlichen **Schitag** auf der [Gerlitz](#), deren Talstation Sie binnen weniger Minuten erreichen. Im Sommer finden Wassersportler den nächsten **Seezugang in Gehweite**.

Die moderne Ausstattung dieser Immobilie lässt keine Wünsche offen. Genießen Sie die Vorzüge von zwei getrennten Bädern, die sowohl Funktionalität als auch Stil bieten. Die offene Wohnküche lädt zu geselligen Abenden mit Familie und Freunden ein. Der Südbalkon und die Terrasse bieten Ihnen die perfekte Gelegenheit, die warmen Sonnenstrahlen und den herrlichen **Ausblick** auf den nahegelegenen **Ossiachersee**, die majestätischen **Karawanken** und die grüne Umgebung zu genießen.

Die Villa wurde **umfassend modernisiert** und überzeugt durch eine **hochwertige Ausstattung**. Klassische Dielenböden und **Granitböden** verleihen den Räumen eine angenehme und einladende Atmosphäre. Die **Wand- & Fußbodenheizung** über **Erdwärme/Tiefenbohrung** sorgt für ein behagliches Wohnklima, egal zu welcher Jahreszeit (**heizen und kühlen** möglich).

*Hinweis:* Da die Pläne gerade bei dem zuständigen Bauamt ausgehoben werden, ist die Quadratmeterangabe der *Wohnfläche* eine *Schätzung* und *unverbindlich*. Ein *Energieausweis* wird *nachgereicht*, dieser ist bereits beauftragt.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**  
Arzt <3.000m

Apotheke <2.500m  
Krankenhaus <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <2.500m  
Höhere Schule <8.000m  
Universität <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <8.000m

### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <2.500m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <8.500m  
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap