

**Ihr Wohlfühlzuhause in Bestlage! 4 Zimmer, sonnig, Pool, Solaranlage & Top-Details**



**Objektnummer: 5940/6510**

**Eine Immobilie von PD Immo**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9073 Köttmannsdorf
<b>Baujahr:</b>	2014
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	137,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	162,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	22,24 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,61
<b>Kaufpreis:</b>	492.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	165,00 €
<b>Heizkosten:</b>	50,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	130,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

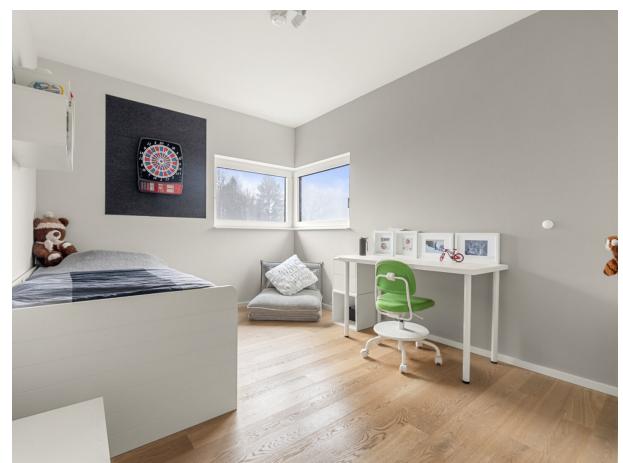
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner















## Objektbeschreibung

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Köttmannsdorf in Kärnten** eingebettet in die malerische Kulisse der Karawanken, einem idyllisch gelegenen Einfamilienhaus, das durch seine gepflegte Ausstattung ebenso überzeugt wie durch seine traumhafte Lage.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von **ca. 137 m<sup>2</sup>** bietet diese Immobilie ausreichend Platz für Familien, Paare oder all jene, die ein ruhiges Zuhause in naturnaher Umgebung schätzen. **Vier lichtdurchflutete, nach Süden ausgerichtete Zimmer** sorgen den ganzen Tag über für eine sonnige und angenehme Wohlfühlatmosphäre und laden zum Entspannen ein. **Ein besonderes Highlight dieses Hauses ist die konsequent hochwertige Materialwahl und die moderne, durchdachte Ausstattung.**

Im gesamten Wohn- und Treppenbereich wurden **edle Vollholz-Eichenböden** verlegt, die dem Haus eine warme, zeitlose Eleganz verleihen. **Anthrazitfarbene Raffstores** an den Fenstern sorgen für **effektiven Sonnenschutz** und **Privatsphäre** und unterstreichen das moderne Erscheinungsbild der Immobilie. Auch die **Bäder präsentieren sich modern, hochwertig und zeitlos gestaltet** und fügen sich nahtlos in das stimmige Gesamtkonzept ein.

Die **Beheizung** des Hauses erfolgt derzeit über einen **geschlossenen Kamin mit Sichtfenster** in Kombination mit einem **Sparherd**. Beide Systeme versorgen sämtliche Wohnbereiche effizient und nachhaltig mit gleichmäßiger, behaglicher Wärme. Im gesamten Erd- und Obergeschoss ist bereits eine **Fußbodenheizung vollständig verlegt**. Diese ist aktuell nicht an eine Zentralheizung angeschlossen, ermöglicht jedoch jederzeit die **unkomplizierte Nachrüstung** einer Zentralheizung (z. B. Wärmepumpe oder Pelletheizung). Ergänzt wird das Energiekonzept durch eine **Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung**, die einen weiteren Beitrag zu Energieeffizienz und Nachhaltigkeit leistet. Ein **Vollwärmeschutz** der Gebäudehülle sorgt für optimale Dämmwerte und niedrige Betriebskosten.

Ein **großzügiges Carport** bietet Platz für zwei PKW sowie zusätzlichen Stauraum für **Fahrräder oder Roller**. Zusätzlich steht ein **asphaltierter Stellplatz** für zwei weitere Fahrzeuge zur Verfügung.

Im Außenbereich befindet sich ein **eingelassener Stahlwandpool**, der mit einer **hochwertigen Holzverkleidung** versehen ist. Ein angrenzendes **Wohlfühlplateau** lädt zum

Entspannen ein. Alternativ bietet die **große, überdachte Terrasse** ideale Voraussetzungen für gemütliche Stunden im Freien.

**Überzeugen** Sie sich selbst von diesem **besonderen Zuhause** und vereinbaren Sie **noch heute** einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <2.500m  
Krankenhaus <6.000m  
Klinik <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.500m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <5.500m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap