

## **Originale Almhütte / Chalet, Nähe Ski- und Erholungsgebiet Klippitztörl**



**Objektnummer: 6115/3335022**

**Eine Immobilie von Stubenvoll Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Chalet
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9335 Lölling Sonnseite
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	398.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

### Reinhard Hauser

Stubenvoll Immobilien  
Utendorfgasse 4 / 14  
1140 Wien

T 0043 6642201665

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













## Objektbeschreibung

Das entzückende originale Holzblockhaus aus dem 18. Jahrhundert wurde mit Liebe zum Detail neu errichtet und ist gerade fertig gestellt worden. Eine ca 35 m<sup>2</sup> große Terrasse und das mit originalen Holzlärcheschindeln gedeckte Dach runden das Gesamtbild optimal ab. Dabei wurde nicht nur der ursprüngliche Flair bewahrt, sondern auch auf heute notwendige Ausstattung geachtet. Die Fenster wurden zum Teil originalgetreu nachgebaut, sind aber mit Doppelscheibenverglasung auf heutigem Standard. Genauso sind der Boden und das Dachgeschoß hervorragend gedämmt.

Im Erdgeschoss befindet sich ein gemütlicher, im Kärntner Bauern Stil gestalteter Essbereich (Wohnstube) und eine Küche mit Rizzoli Holzherd, der als der "Mercedes" der Holzherde bezeichnet wird. Zusätzlich zur Holzofenheizung wurde auch eine Infrarotheizung vorbereitet. Das rustikal und doch modern eingerichtete Badezimmer mit WC und bodenebener Dusche befindet sich ebenfalls im Erdgeschoss und ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Ein Abstellraum befindet sich neben dem Badezimmer und bietet Platz für Schuhe, Garderobe, etc.

Über die original alte Holztreppe gelangt man in das sehr helle (2 Dachfenster) Obergeschoss mit seinem heimeligen Wohnbereich. Der Ausgang auf den südwestseitigen Balkon eröffnet einen grossartigen Ausblick - bis hin zur Burg Hochosterwitz und der Karawanken Bergkette. Zusätzlich 2 kleine, getrennt begehbare Schlafräume, die man, wenn man möchte, zu einem grossen Schlafzimmer relativ einfach zusammenlegen kann.

Auch befindet sich auf dem Grundstück ein weiterer ca 1000 m<sup>2</sup> großer Baugrund mit der Möglichkeit ein zweites, bereits bewilligtes Haus/Bauwerk (Anschlüsse für Strom und Wasser sind bereits vorhanden) zu errichten. Ein Carport oder ein eigenes Saunahaus wären auch denkbar. Darüber hinaus befindet sich eine eigene nicht gefasste Quelle am Grundstück.

Die seltene Widmung sieht nicht nur die Möglichkeit dort einen Hauptwohnsitz zu haben, sondern auch einen Ferienwohnsitz mit eventueller Kurzzeitvermietung.

Freizeitaktivitäten sind dort fast grenzenlos! Neben den für Wasserliebhaber berühmten Kärntner Seen, allen voran der Wörthersee bei Klagenfurt, bietet diese Region auch für Bergfreunde alle Möglichkeiten. Sportliche Wanderer können das Klippitztörl direkt vom Haus zu Fuß in ca 3 bis 4 Stunden erreichen. Das Klippitztörl ist ein im Winter beliebtes, mittelgroßes, Familienschigebiet mit Sessel- und Schleppliften. Im Sommer kann man weitläufige Wanderungen unternehmen, sowie die Sommerrodelbahn erkunden. Die geschichtsträchtige Umgebung hat auch viele weitere Sehenswürdigkeiten, so gibt es neben einem Bergbaumuseum auch das Heinrich Harrer Museum und natürlich die Burg Hochosterwitz. Kulturell ist aber auch in Klagenfurt einiges los.

Entfernungen:

Schi- und Wandergebiet Klippitztörl: ca. 10 km

Flughafen Klagenfurt: ca. 45 km

Flughafen Graz: ca. 90 km

Längsee: ca. 25 km

Wörthersee: ca. 57 km

Klopeiner See: ca. 50 km

Kulturhauptstadt Graz: ca. 90 km

Wien: ca. 250 km

Italien/Udine: ca. 200 km

Venedig: ca. 320 km

Slowenien/Laibach: ca. 130 km.

Bitte kontaktieren Sie **Herrn Hauser** [rhauser@chello.at](mailto:rhauser@chello.at) und **0664/2201665**, bzw. **Frau Ernst** unter **0664/1606113**!

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**

#### **Kinder & Schulen**

Schule <5.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m

#### **Sonstige**

Post <1.500m

Geldautomat <8.500m

Bank <8.500m

## **Verkehr**

Bus <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap