

**Traumhaftes sehr gepflegtes Landhaus im Maltatal mit  
großem Gartengrundstück und Pool sowie  
Nebengebäuden**



Wohnhaus / Vorderseite / Zufahrt

**Objektnummer: 8332/98**

**Eine Immobilie von Kirchner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9853 Gmünd in Kärnten
<b>Baujahr:</b>	1982
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 57,97 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,71
<b>Kaufpreis:</b>	798.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Stephan Kirchner

Kirchner Immobilien  
Dornbach 56  
9853 Dornbach











# Objektbeschreibung

## Traumhafte Immobilie in idyllischer Berglage

Diese beeindruckende Immobilie bietet Ihnen nicht nur ein zeitgemäßes Wohnkonzept, sondern auch eine traumhafte Lage, die das Herz eines jeden Naturliebhabers höher schlagen lässt.

## Wohnraum und Nutzfläche

Das großzügige Platzangebot des ursprünglich ca. 1982 in Ziegel-Massivbauweise errichteten Wohnhauses mit über 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus Keller sowie einem neuwertigen Nebengebäude, das derzeit als Werk- und Freizeitraum genutzt wird, bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Außerdem befindet sich eine Außensauna mit Liegebereich und Pool sowie ein ebenfalls ausgebautest Gartenhaus auf dem ca. 2.400m<sup>2</sup> großen Areal. Das Wohnhaus verfügt über fünf hell und freundlich gestaltete Zimmer, die Ihnen und Ihrer Familie Raum für individuelle Entfaltung bieten. Ob als gemütliches Schlafzimmer, inspirierendes Arbeitszimmer oder ein kreatives Spielzimmer für die Kinder – hier finden Sie die perfekte Nutzung für jeden Raum. Der Gesamtzustand ist ohne weiteres als überdurchschnittlich gepflegt zu beschreiben.

## Energie und Heizung

Geheizt wird mittels der zentralen Flüssiggasheizung (unterirdischer Tank im Garten / Kosten derzeit ca. 90,- EUR/Monat), die durch eine Solaranlage auf dem Dach des Wohnhauses unterstützt wird. Im Wohnzimmer befindet sich außerdem ein Kachelofen. Die Wärme wird im gesamten Gebäude über die Wandheizkörper abgegeben. Die Außenfassade sowie das Dachgeschoss wurden zeitgemäß gedämmt. Die Verwendung von hochwertigen Baumaterialien zieht sich wie ein roter Faden durch sämtliche Gewerke.

## Ausstattung und Highlights

- Wohnhaus mit ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche (Ziegelmassivbauweise inkl. vollunterkellertem Keller) und Garage, Solaranlage
- Kachelofen
- Neben-/Werkstattgebäude (Holzständerbauweise auf Betonbodenplatte / ggf. zu Wohnraum ausbaubar),

- 3 Räume (Werkstatt, Hobbyraum, Abstellraum / WC)
- 5,5 KW PV-Anlage
- Elektrisches Rolltor

  

- Ausgebautes Gartenhaus mit Küchenzeile, Gesellschaftsraum, Holzofen und WC
- Poolanlage / Naturpool (4,5 x 11,5m) mit Liegebereich (Holzterrasse aus Themokiefer)
- Saunahaus - überdachter Sitzbereich mit angeschlossener Außensauna und Duschgelegenheit
- Hot-Pot-Bereich (ebenfalls mit Außendusche)
- Großer Holzunterstand
- Gepflasterter Wohnwagenstellplatz

## **Garten und Umgebung**

Der angelegte Garten ist ein echtes Highlight dieser Immobilie. Genießen Sie entspannte Stunden im Freien, während Sie von der Poolterrasse aus den Blick auf die majestätischen Berge der Umgebung schweifen lassen. Angeschlossen ist ein überdachter Sitzbereich mit Gartensauna. Die Terrasse vor dem Wohnhaus und der Balkon laden dazu ein, die frische Bergluft und die Ruhe der Natur in vollen Zügen zu genießen. Ob für gesellige Grillabende mit Freunden oder ruhige Momente der Entspannung – dieser Außenbereich wird schnell zu Ihrem Lieblingsplatz.

## **Infrastruktur und Anbindung**

In unmittelbarer Nähe finden Sie einen Kindergarten, einen kleinen ADEG-Einkaufsmarkt und ein Restaurant. Die Verkehrsanbindung ist ideal, mit einer Busverbindung sowie der ca. 4 km entfernten Anbindung an die Tauernautobahn. Das große Plus dieser Lage im Ortsteil Fischertratten (Gemeinde Malta) ist das unverbaubare Bergpanorama. Der durch das Maltatal verlaufende Radweg sowie verschiedene Wanderwege befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Eine Nutzung als Zweitwohnsitz ist grundsätzlich möglich. Zu beachten ist hier die an die Gemeinde abzuführende Zweitwohnsitzabgabe. Da die Eigentümer in eine Wohnung umsiedeln, soll das Objekt nach Möglichkeit möbliert veräußert werden. Hierzu gehören selbstverständlich auch die im Hauswirtschaftsraum befindlichen Wasch- und Trockengeräte sowie das Inventar des Gartenhauses und Saunagebäudes. Ebenso sämtliche Gartengeräte (Rasenmäher, Motorsense, etc.). Beabsichtigt ist eine Übergabe des Objekts nach dem Jahreswechsel 2025/2026.

Ein ausführliches Exposé lassen wir Ihnen gerne zukommen und stehen für Fragen zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.000m  
Apotheke <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m  
Bank <2.500m  
Post <3.500m  
Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap