

## Doppelhaushälfte auf Eigengrund- Bergidylle Klippitztörl



**Objektnummer: 2147/20**

**Eine Immobilie von Martina Willmann Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9462 Klippitztörl
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 115,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,89
<b>Kaufpreis:</b>	320.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Martina Willmann**

Martina Willmann Immobilien  
Volksheimgasse 9  
2351 Wiener Neudorf











# Objektbeschreibung

## **Bergidylle auf Eigengrund – Charmante Doppelhaushälfte am Klippitztörl**

Diese gepflegte Doppelhaushälfte in solider Ziegelmassivbauweise überzeugt durch ihre idyllische Lage, durchdachte Raumaufteilung und ein ganzjährig attraktives Freizeitangebot. Über eine gut ausgebaute Zufahrt erreichen Sie Ihr neues Refugium inmitten der Kärntner Bergwelt – ideal für Ruhesuchende, Familien und Naturliebhaber.

### **Wohnen mit Wohlfühlcharakter**

Das Obergeschoss, welches ebenerdig begehbar ist, bildet das Herzstück des Hauses. Vom Eingangsbereich gelangen Sie in die großzügige, gemütliche Bauernstube mit Kamin – ein Ort, der sofort Geborgenheit vermittelt. Die angrenzende Küche sowie ein separates WC mit Waschbecken ergänzen diese Ebene optimal.

Im Untergeschoss, das sowohl intern als auch über einen eigenen Eingang zugänglich ist, befinden sich zwei Schlafzimmer mit direktem Zugang zur sonnigen Südterrasse. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Kabinett mit Handwaschbecken, ein Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschbecken sowie einen großzügigen Vorraum mit ausreichend Stauraum. Die Terrasse eröffnet einen traumhaften Blick auf den Geierkogel und lädt zum Entspannen ein.

### **Sanierungen & Zustand**

Die Immobilie wurde 2012/2013 umfassend thermisch saniert. Dabei wurden eine hochwertige Wärmedämmung angebracht, sämtliche Fenster und Türen erneuert, ein Kaltdach errichtet sowie der Dachboden mit Heraklith und ca. 20 cm Styropor gedämmt. Das Haus präsentiert sich dadurch in einem sehr gepflegten und energieeffizienten Zustand.

### **Zusätzlicher Komfort**

Eine gemeinschaftliche Holzhütte bietet praktischen Stauraum für Sportgeräte, Fahrräder oder Brennholz – ideal für ein aktives Leben in den Bergen.

### **Lage & Freizeit**

Die Liegenschaft befindet sich im Herzen des Klippitztörls und überzeugt vor allem in den Sommermonaten mit einem vielfältigen Freizeitangebot. Wander- und Radwege, Sommerrodelbahn, Klettergarten und zahlreiche Naturerlebnisse machen die Region besonders attraktiv für aktive Erholung.

Auch im Winter ist für Abwechslung gesorgt: Der Skilift ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet gemeinsam mit bestens präparierten Pisten, Skischule und Verleih optimale

Bedingungen für Wintersportler.

### **Eckdaten auf einen Blick:**

- Wohnfläche: ca. 87 m<sup>2</sup>
- Grundstück: 564 m<sup>2</sup> (Eigengrund)
- Widmung: Bauland – Kurgebiet – Sonderwidmung Freizeitwohnsitz
- Bauweise: Ziegelmassiv
- Beheizung: Nachtspeichergerät & Kachelofen
- Lage: wenige Gehminuten zum Skilift

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**

Apotheke <7.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <7.500m

Kindergarten <7.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <7.500m

Bäckerei <7.500m

#### **Sonstige**

Bank <7.500m

Post <7.500m

Geldautomat <7.500m

Polizei <7.500m

#### **Verkehr**

Bus <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap