

**Einzigartiges Anwesen in Tibitsch - Zweifamilienhaus,  
Ferienhaus, Pool & Baugrund auf großzügigem Areal**



**Objektnummer: 5156/12127**

**Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9212 Techelsberg am Wörther See
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	306,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Bäder:</b>	5
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Hannes Hammermayer**

Kompagnon Immobilien GmbH  
Ferdinand-Wedenig-Str.3  
9500 Villach

T +43 664 2338906

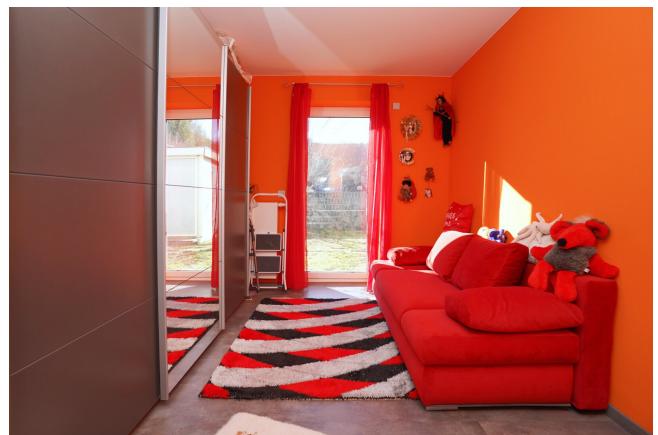
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



















# Objektbeschreibung

## Exklusives Zweifamilienanwesen mit Ferienhaus, Pool & zusätzlichem Baugrund in Tibitsch - Wohnen, Vermieten oder Generationenlösung

Diese außergewöhnliche Liegenschaft vereint Wohnkomfort, Privatsphäre und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auf beeindruckende Weise.

Ob Mehrgenerationenwohnen, Kombination aus Wohnen und Arbeiten, touristische Nutzung oder langfristige Kapitalanlage - hier eröffnen sich Möglichkeiten, die am Markt nur äußerst selten zu finden sind.

Das hochwertig ausgeführte Haupthaus bietet auf rund **271,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 8 Zimmern** zwei nahezu eigenständig nutzbare Wohneinheiten mit hervorragendem Wohnklima und durchdachter Raumaufteilung.

### Erdgeschoss:

- + großzügiges, lichtdurchflutetes und offenes Wohn-, Koch- und Esskonzept auf ca. 40 m<sup>2</sup> mit beeindruckender südseitiger Fensterfront und herrlichem Ausblick
- + gemütlicher Essbereich mit Platz für 8-10 Personen - ideal für Familie und Gäste
- + großzügiger Wohnbereich mit ausreichend Sitzmöglichkeiten und hohem Wohlfühlfaktor
- + hochwertige, zeitlose DAN-Einbauküche mit umfangreichen Stauraumlösungen und allen relevanten Elektrogeräten
- + ca. 2,6 m<sup>2</sup> großer Abstellraum/Speis für Lebensmittel und Haushaltsutensilien
- + ca. 11,7 m<sup>2</sup> großer Vorraum mit ausreichend Platz für die Garderobe
- + Zimmer mit ca. 11,5 m<sup>2</sup> - optimal als Büro, Praxis- oder Gästebereich nutzbar - inkl. eigenem Badezimmer mit Dusche und WC (auch separat abtrennbar)
- + zwei weitere Zimmer mit ca. 12,75 m<sup>2</sup> und ca. 11,2 m<sup>2</sup> - flexibel nutzbar als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer, Homeoffice oder Hobbyraum

- + ca. 5,9 m<sup>2</sup> Badezimmer mit Badewanne und WC
- + ca. 33,3 m<sup>2</sup> großer Wintergarten in westlicher Ausrichtung mit optimaler Belichtung und 2 Klimageräten
- + hochwertige Holz/Alu-Fenster mit 3-fach-Verglasung

#### **Untergeschoss (eigene Wohneinheit möglich):**

- + offenes, helles Wohn-, Koch- und Esskonzept auf ca. 37,5 m<sup>2</sup> mit direktem Zugang zum südseitigen ca. 22,7 m<sup>2</sup> großen Wintergarten
- + zeitlose DAN-Einbauküche mit umfangreichen Stauraumlösungen und Elektrogeräten
- + drei Zimmer von ca. 12 m<sup>2</sup> bis 18 m<sup>2</sup> - vielseitig nutzbar als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer
- + kleines Badezimmer mit Dusche und WC sowie großes Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC und Doppelwaschbecken - ideal für mehrere Personen
- + ca. 7 m<sup>2</sup> Abstellraum
- + ca. 22,7 m<sup>2</sup> Wintergarten in südlicher Ausrichtung
- + Kunststoff/Alu-Fenster mit 3-fach-Verglasung

#### **Extras & Ausstattung:**

- + Fußbodenheizung im Erdgeschoss, Radiatoren im Untergeschoss
- + elektrische Raffstores in den meisten Räumen zur komfortablen Beschattung
- + viele bodentiefe Fenster und Flügeltüren für maximale Helligkeit
- + direkter Zugang vom Untergeschoss zum beheizbaren **Salzwasserpool mit Gegenstromanlage**
- + großzügiges Carport für 2-3 PKW sowie 2 Fertiggaragen

- + Gartenhütte für Gartengeräte und Stauraum
- + Photovoltaikanlage am Carport inkl. Stromspeicher sowie zusätzliches Notstromaggregat
- + Wasserenthärtungsanlage für optimale Wasserqualität
- + ca. 900 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche beim Haupthaus

### **Separates Ferienhaus - „Izzi Lodge“**

Perfekt zur Vermietung, für Gäste oder als eigener Rückzugsbereich.

- + ca. 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + heller Wohn-, Koch- und Essbereich
- + Schlafzimmer mit großem Eckschrank
- + voll ausgestattete Küche
- + Badezimmer mit WC, Dusche, Waschtisch, Handtuchtrockner und Fenster
- + ca. 12 m<sup>2</sup> Ostterrasse
- + Fußbodenheizung sowie Klimasplitanlage im Wohn- und Schlafzimmer
- + ca. 1.750 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- + großer Schotterparkplatz
- + 2 Wohnwagenstellplätze
- + Bauland mit Möglichkeit zur Parzellierung in eine zusätzliche Bauparzelle

### **Weitere Möglichkeiten:**

optional erwerbares zusätzliches Grundstück mit ca. 8.240 m<sup>2</sup> (Grünland - für Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche)

Diese Liegenschaft bietet Ihnen nicht nur ein Zuhause, sondern ein **Gesamtkonzept aus Wohnen, Freizeit, Vermietung und Wertanlage**.

Unzählige weitere Details werden Sie bei einer Besichtigung überzeugen.

Wir unterstützen Sie selbstverständlich auch gerne bei der Finanzierung über unsere bewährten Partner.

### **360° Rundgang Außenbereich, Erdgeschoss und Ferienhaus:**

<https://vr-easy.com/31741/>

Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin:

**Hannes Hammermayer - Kompagnon Immobilien Kärnten**

+43 664 2338906

Obige Angaben basieren auf Informationen der Eigentümer und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

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 <4.500m

Apotheke <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <3.500m

**Sonstige**

Bank <3.500m  
Geldautomat <3.500m  
Post <3.500m  
Polizei <4.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap