

**Architektur mit Erinnerung – ein Haus, das Geschichte
nicht erzählt, sondern trägt**



Objektnummer: 1081/3487

Eine Immobilie von s Real Immobilien Gugganig e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9640 Kötschach-Mauthen
Baujahr:	1896
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	G 315,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,39

Ihr Ansprechpartner



Stefanie Lanner

Gugganig Immobilien e. U.
Johannesplatz 6
9900 Lienz

T +435010033590
H +436767114940

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





Skizze Erdgeschoss



Skizze Obergeschoss

Objektbeschreibung

Eine Villa als gelebte Epoche – zwischen Kunstsinn und Kontinuität

Es gibt Häuser, die sich sofort erklären. Und es gibt solche, die sich erst allmählich erschließen – leise, vielschichtig und mit einer Selbstverständlichkeit, die keiner Inszenierung bedarf. Dieses Haus gehört zur zweiten Kategorie. In Kötschach-Mauthen, eingebettet in die eindrucksvolle Landschaft der Karnischen Alpen, liegt eine Villa, deren eigentliche Qualität sich nicht auf den ersten Blick offenbart. Errichtet im Jahr 1896 als Landhaus, verkörpert es bis heute eine Haltung, in der Architektur mehr ist als Funktion: Ausdruck von Bildung, künstlerischem Empfinden und einer tiefen Verbundenheit mit Musik und Kultur. Was hier spürbar wird, ist keine nachträgliche Inszenierung historischer Atmosphäre, sondern gewachsene Authentizität.

Das Anwesen erstreckt sich über ein 1.182 m² großes Grundstück, eingefasst von einem ummauerten Garten, der Schutz und Offenheit in ein ausgewogenes Verhältnis bringt. Säulenmauer und feiner Metallzaun schaffen eine klare, ruhige Rahmung, während Kupferblech – am Dach wie an den Abdeckungen – dem Ensemble jene zurückhaltende Noblesse verleiht, die mit den Jahren an Tiefe gewinnt.

Schon beim Eintreten entsteht der Eindruck eines Ortes, der nicht beeindrucken möchte – und gerade dadurch nachhaltig wirkt. Die behutsame Adaptierung im Jahr 1962 erfolgte in enger Abstimmung mit Restauratoren, spätere Maßnahmen an Fassade, Innenräumen und Holzoberflächen wurden konsequent konservatorisch begleitet. So zeigt sich heute ein Haus, das seine Geschichte nicht konserviert, sondern weiterträgt – mit Gelassenheit und ohne museale Starre.

Ein Ort, der gewachsen ist, nicht gemacht. Im Inneren entfalten sich großzügige Räume mit nahezu drei Metern Raumhöhe, geprägt von Licht, Klarheit und einer selten gewordenen räumlichen Ruhe. Erd- und Obergeschoss sind als eigenständige Wohneinheiten konzipiert, ergänzt durch eine ausgebaute Mansarde, die besonders in den Sommermonaten eine eigene, fast poetische Qualität entwickelt. Hinzu kommen Keller- und Nebenräume mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Die technische Infrastruktur wurde in den späten 1990er-Jahren behutsam auf einen zeitgemäßen Stand gebracht – inklusive erneuerter Elektrik und Zentralheizung, integriert mit Respekt vor der Substanz.

Dieses Haus richtet sich nicht an jeden. Es spricht jene an, die Atmosphäre lesen können, die das Unaufdringliche schätzen und den Wert gewachsener Architektur erkennen. An Menschen mit Sinn für Kunst, Musik und das feine Zusammenspiel von Raum und Geschichte.

Eine Villa für Individualisten – für Entdecker, die nicht das Offensichtliche suchen, sondern das

Echte.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Krankenhaus <4.000m

Apotheke <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap