Exklusives Anwesen mit Seezugang in Kärnten - Land-, Forstwirtschaft und Luxus vereint



Hofstelle

Objektnummer: 8332/143

Eine Immobilie von Kirchner Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9701 Rothenthurn
Baujahr:	1965
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	357,50 m²
Nutzfläche:	421,70 m²
Zimmer:	10
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	64,20 m²
Heizwärmebedarf:	D 139,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,67

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Stephan Kirchner

Kirchner Immobilien
Dornbach 56
9853 Gmünd in Kärnten



















Objektbeschreibung

Auf insgesamt 357,5m² Wohnfläche erstreckt sich dieses neuwertige Haupthaus und bietet Ihnen 10 geräumige Zimmer, die sich ideal für eine große Familie oder auch als Gästezimmer eignen. Die hochwertige Ausstattung und die geschmackvolle Einrichtung lassen keine Wünsche offen und sorgen für ein luxuriöses Wohngefühl.

Das gesamte Areal verfügt über mehr als 17,7 Hektar Grundfläche, die sich in zum Großteil in relativ ebenes Grünland aufteilt. Die Flächen liegen arrondiert um die ehemalige Hofstelle herum.

Der Blick aus den Fenstern dieser Immobilie, die auf einem Bergrücken unweit des Millstättersees liegt, ist einfach atemberaubend. Egal ob Bergblick, oder Blick ins Grüne, hier werden Sie immer von der Schönheit der Natur umgeben sein. Der perfekte Ort, um dem Alltagsstress zu entfliehen und die Seele baumeln zu lassen. Der weitläufige Hof und die dazugehörenden Nebengebäude eröffnen ein beachtliches Raumangebot und eine großartige Vielfalt an möglichen Nutzungen.

Das Wohnhaus verfügt über einen wunderschönen Garten, der zum Entspannen und Genießen einlädt. Hier können Sie im Sommer gemütliche Grillabende mit Freunden und Familie verbringen oder einfach nur die Sonne auf dem Balkon oder der Terrasse genießen. Die ursprünglich 1965 entstandene Gebäudehülle ist 2014 praktisch völlig entkernt, die Raumaufteilung neugestaltet und durch eine Terrassen- und Balkonanlage, einen separat angebauten Stiegenaufgang sowie zwei Gaupen im ebenfalls neu aufgesetzten Dachgeschoss erweitert worden. Entstanden ist ein neuwertiges modernes Wohnhaus mit großzügigen lichtdurchfluteten Wohnräumen. Die offene Wohnküche mit Einbauküche ist der perfekte Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten zu kochen und zu essen. Durch die großen südwestlich ausgerichteten Fensterfronten gelingt viel Licht in die Räume und es bietet sich ein herrlicher Ausblick auf die umliegende Bergwelt.

Ein großer Vorzug ist die Ruhelage in Kombination mit einer unverbaubaren Panoramafernsicht die sich, insbesondere von der überdachten Terrasse im Erdgeschoss oder der Balkonanlage im Obergeschoss, hervorragend genießen lässt. Gleichzeitig ist das Gelände um die Hofstelle herum zum Großteil nahezu ebenerdig bzw. in leichter Hanglage und liegt lediglich ca. zehn Autominuten von der umfassenden Infrastruktur der Bezirksstadt Spittal an der Drau entfernt. Die eigene großzügige Zufahrt verfügt über hinreichend Stellplätze. Ein Carport für ca. drei PKW befindet sich zwischen dem Wohn-/ und Heizgebäude, in dem sich die Hauseigene Hackschnitzelheizanlage befindet. Die Anlage, die selbstverständlich mit dem Holz aus dem eigenen Forstflächen befeuert wird, ist aufgrund der großzügigen Dimensionierung ohne Weiteres erweiterbar.

Vis-à-vis des Wohnhauseses befindet sich das ehemalige Stallgebäude. Der mit ca. 200m² großzügige Stallbereich im Erdgeschoss ist ebenso wie die darüberliegende Tenne ebenerdig

zugänglich bzw. befahrbar. Durch die unmittelbar angrenzenden Grünflächen ist das Areal unkompliziert und vielseitig nutzbar. So sind die Gegebenheiten beispielsweise für eine Pferdehaltung nahezu ideal.

Ein besonderes Highlight ist der eigene Seegrund.

Gerne lassen wir Ihnen ein ausführliches Exposé zukommen und stehen für Fragen zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.000m
Apotheke <2.500m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <3.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Bank <3.000m
Geldautomat <3.000m
Polizei <3.000m
Post <3.000m

Verkehr
Bus <1.500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <4.000m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap