

## Eine Villa als gelebte Epoche



**Objektnummer: 1081/3542**

**Eine Immobilie von s Real Immobilien Gugganig e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Stefanie Lanner**

Gugganig Immobilien e. U.  
Johannesplatz 6  
9900 Lienz

T +435010033590  
H +436767114940





Skizze Erdgeschoss





Skizze Obergeschoss

# Objektbeschreibung

## ... 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 m<sup>2</sup> 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.**