Herrschaftshaus mit nostalgischem Charme im südkärntner Seengebiet



Objektnummer: 314

Eine Immobilie von Ja-Wohnen

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9125 Kühnsdorf
Baujahr:	1953
Wohnfläche:	286,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Keller:	140,00 m²
Kaufpreis:	450.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

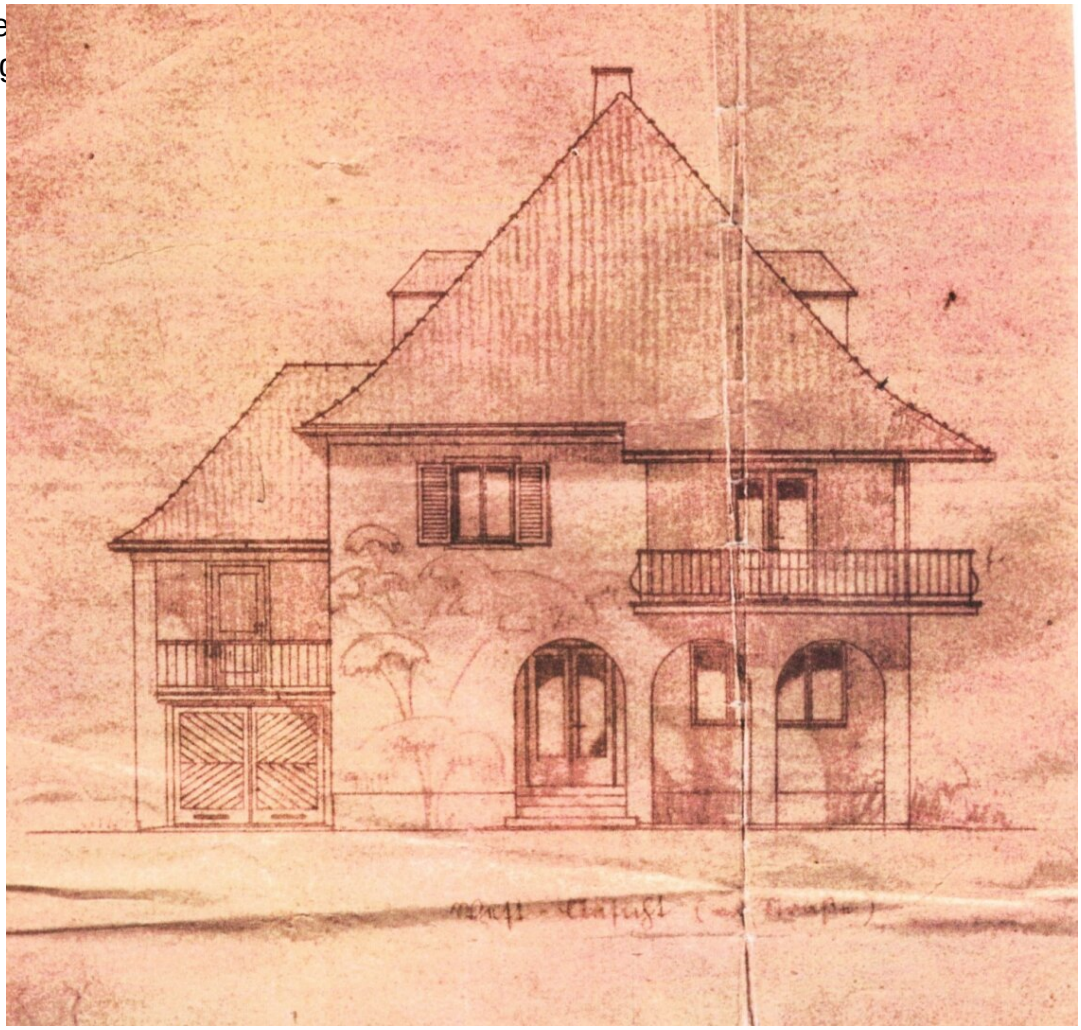


Margit Mallegg

Ja-Wohnen FlexCo
Birkengasse 4
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 664 3417788

Gerne ste
Verfügung





















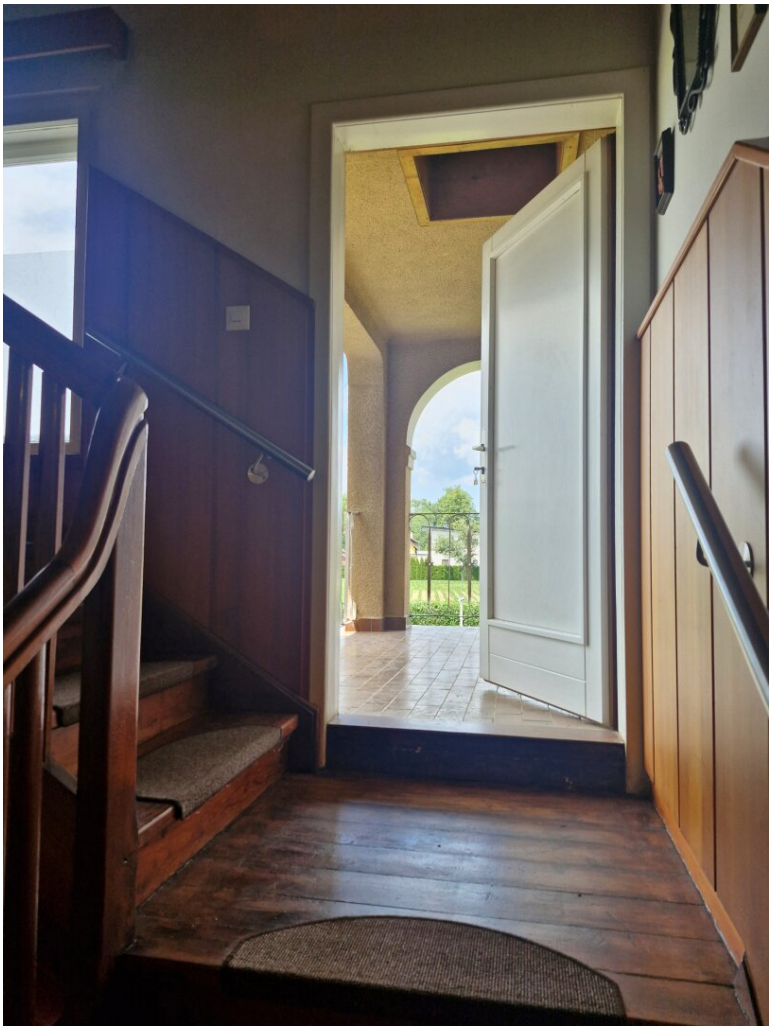





FORMIL







































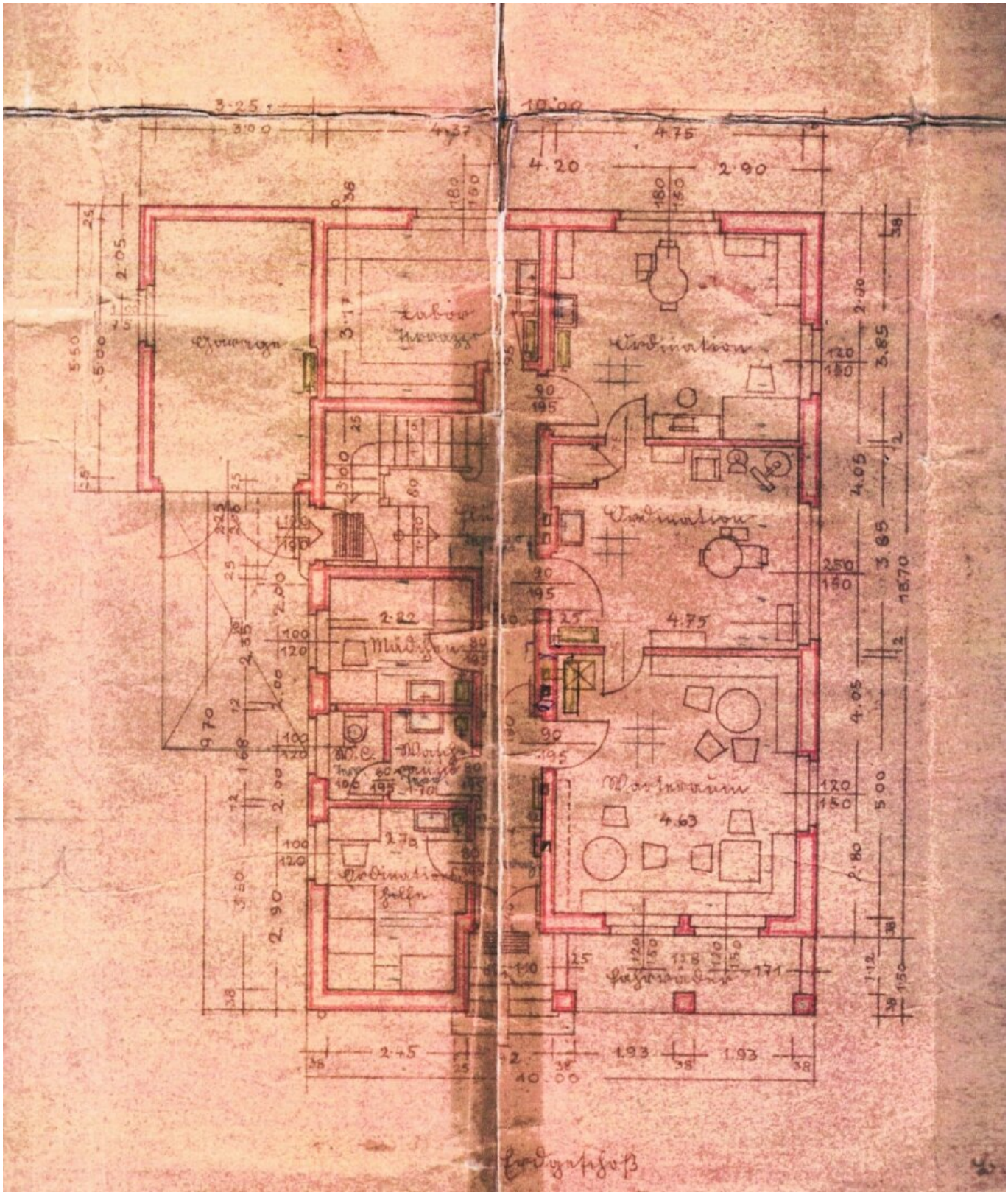


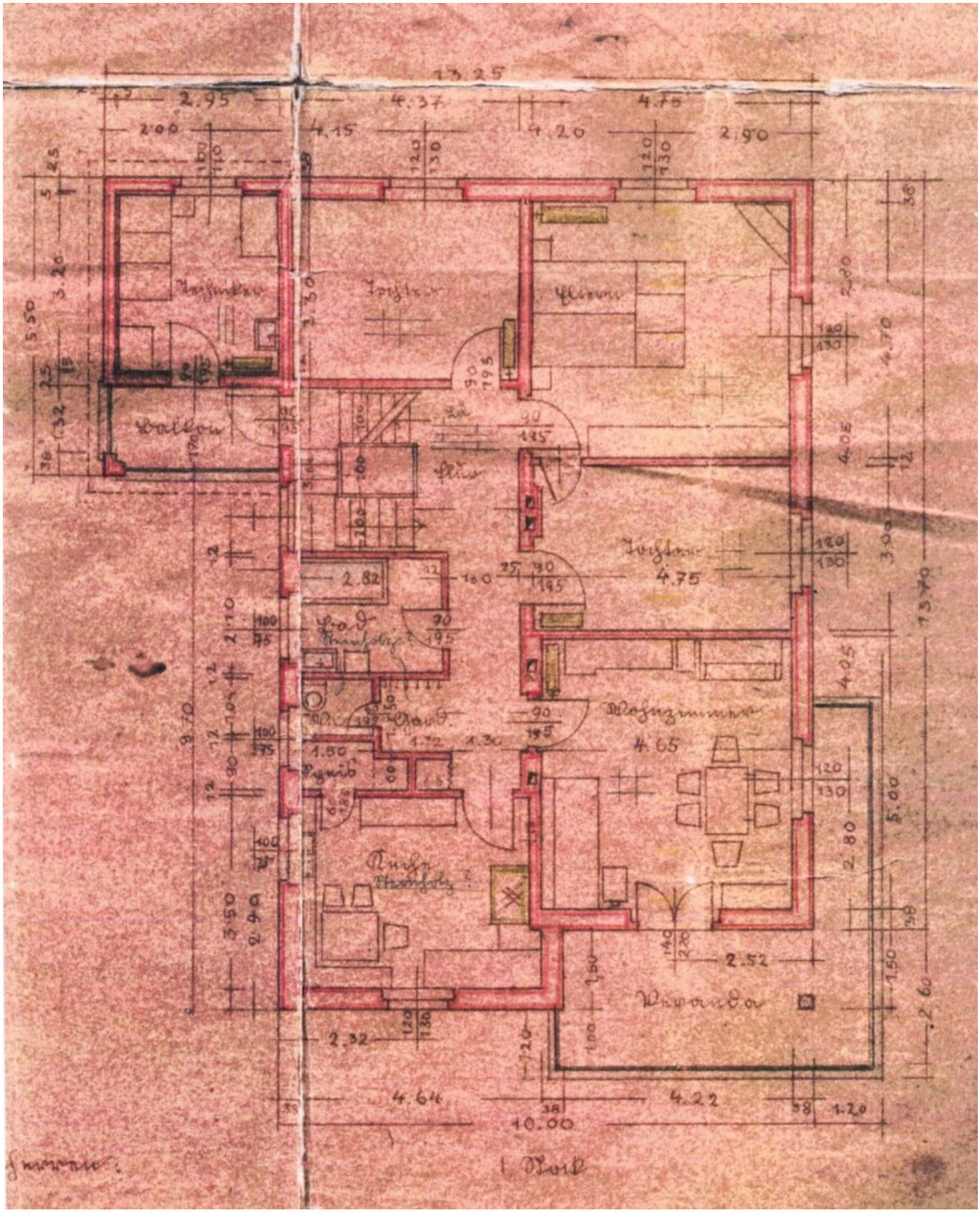


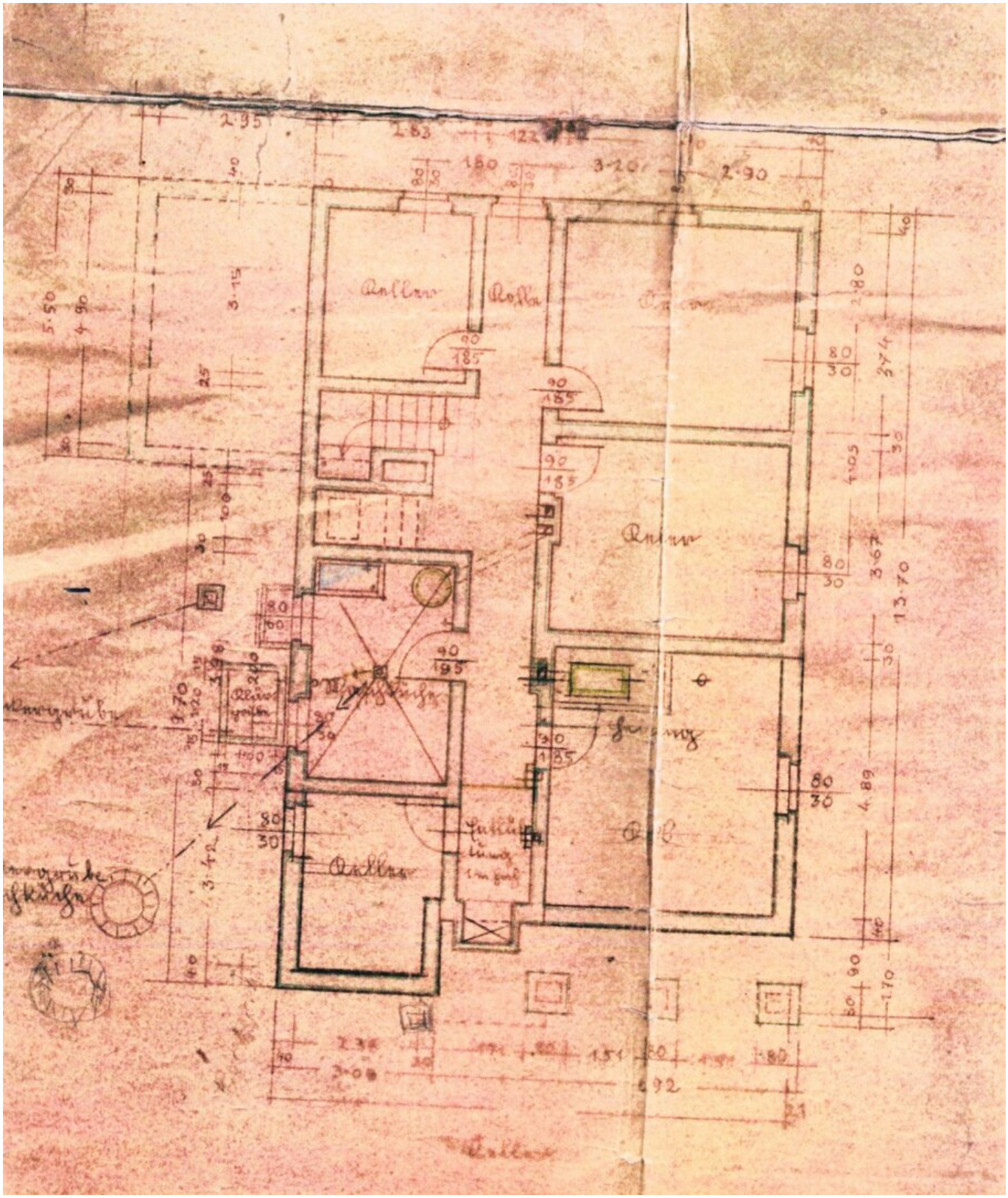


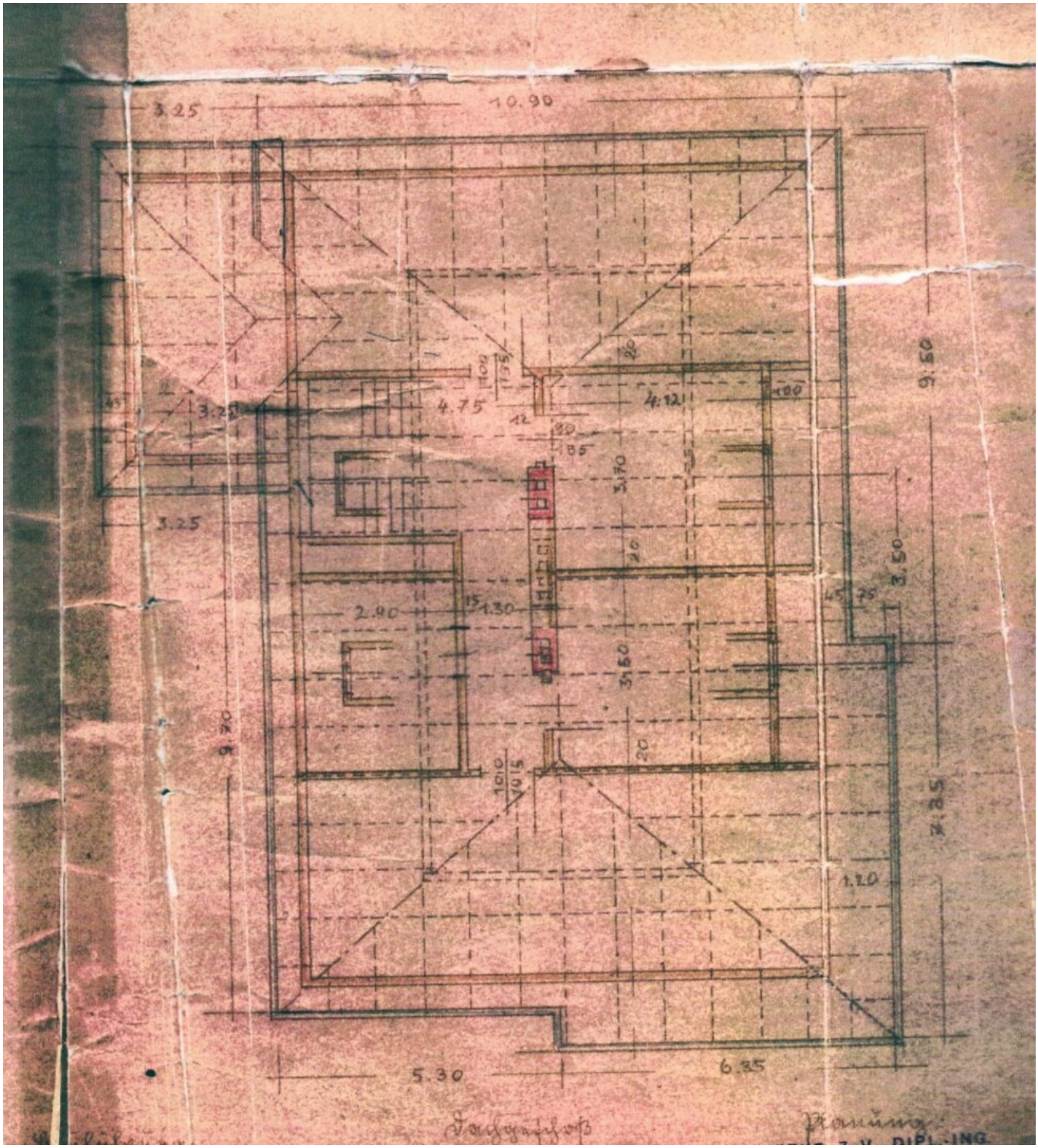


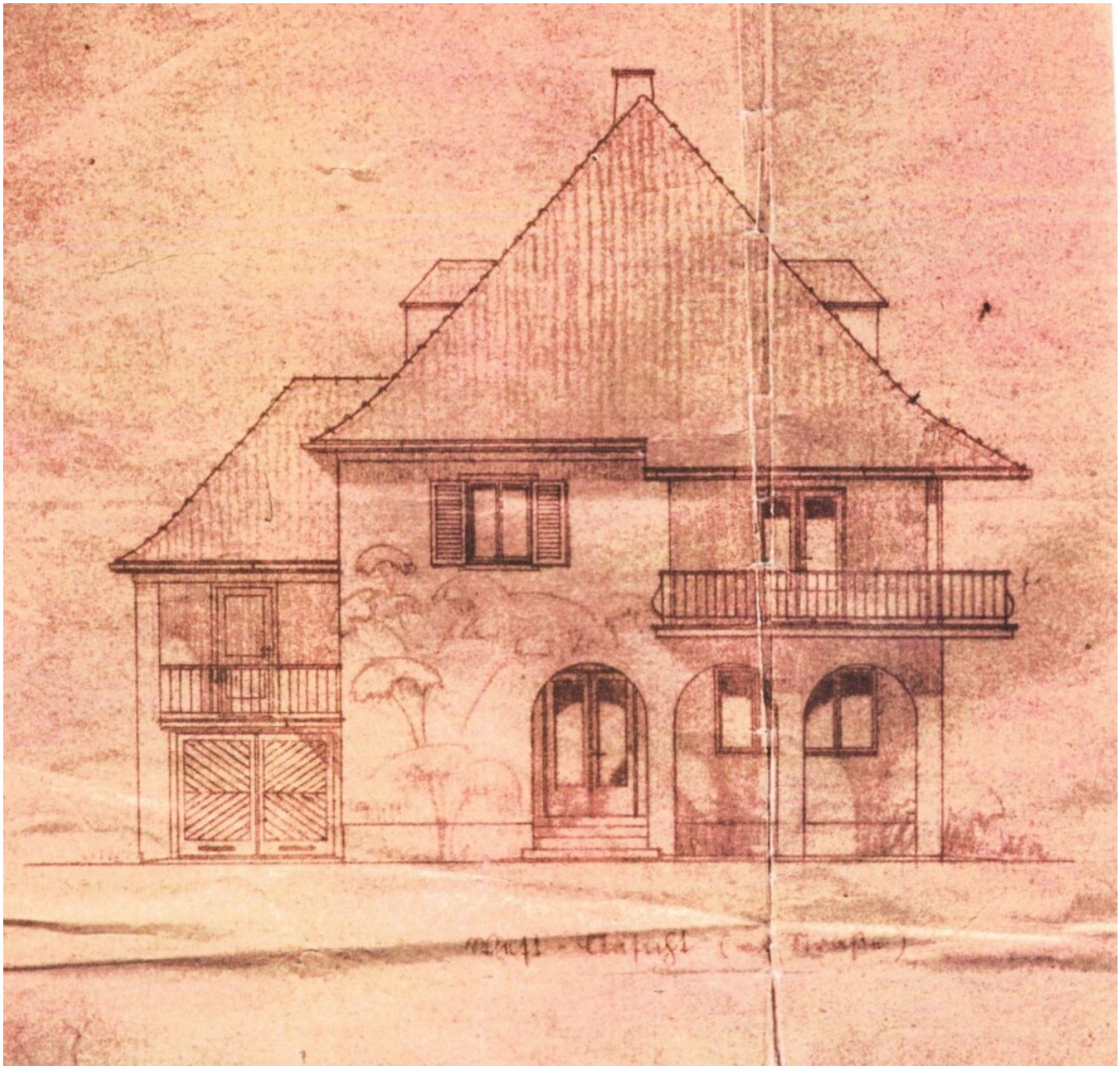


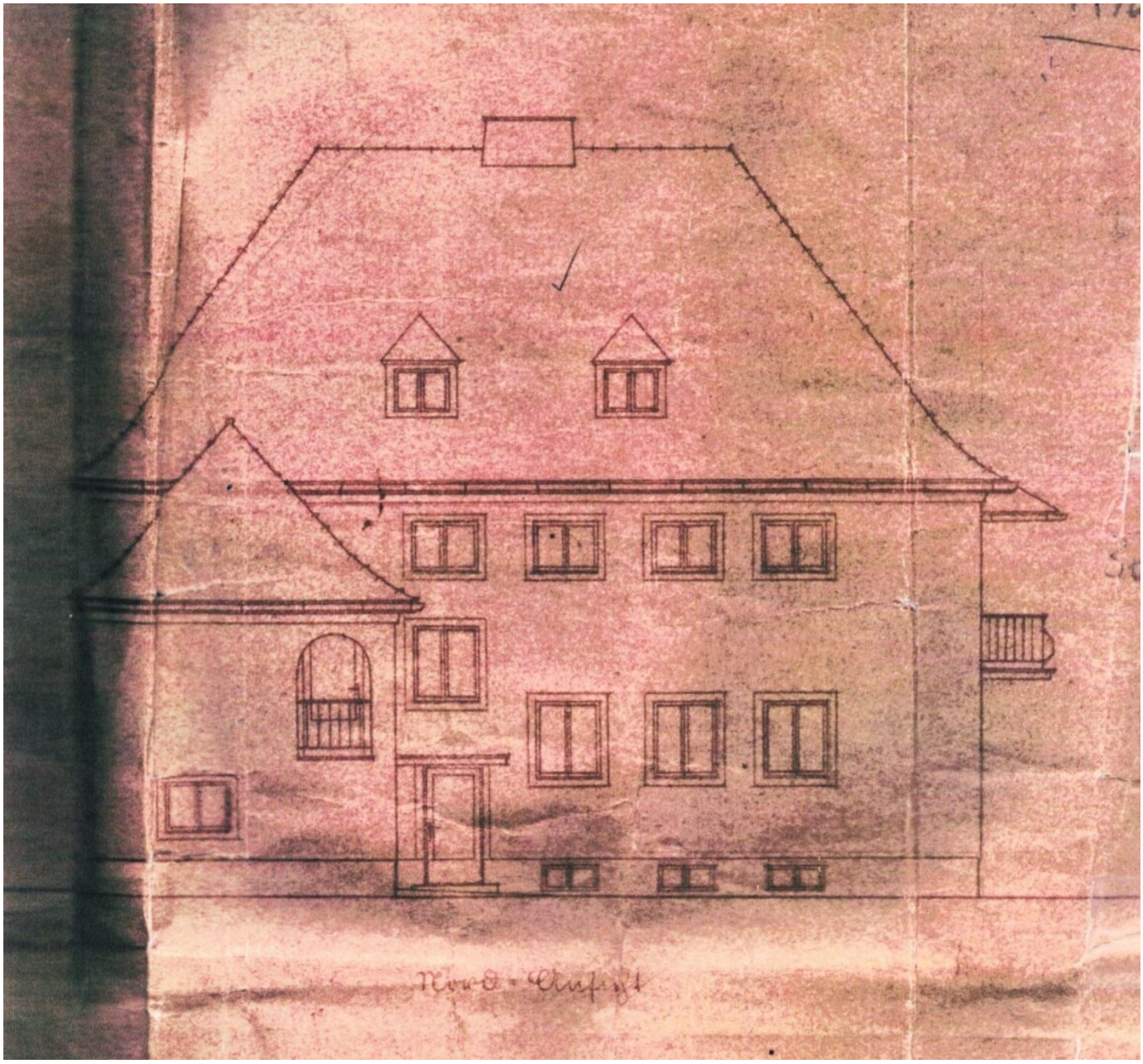

Garage
Eltern
Kinder
Wohnzimmer
Kochen
Schlafen
Bad
WC
Flur
Erdgeschoß

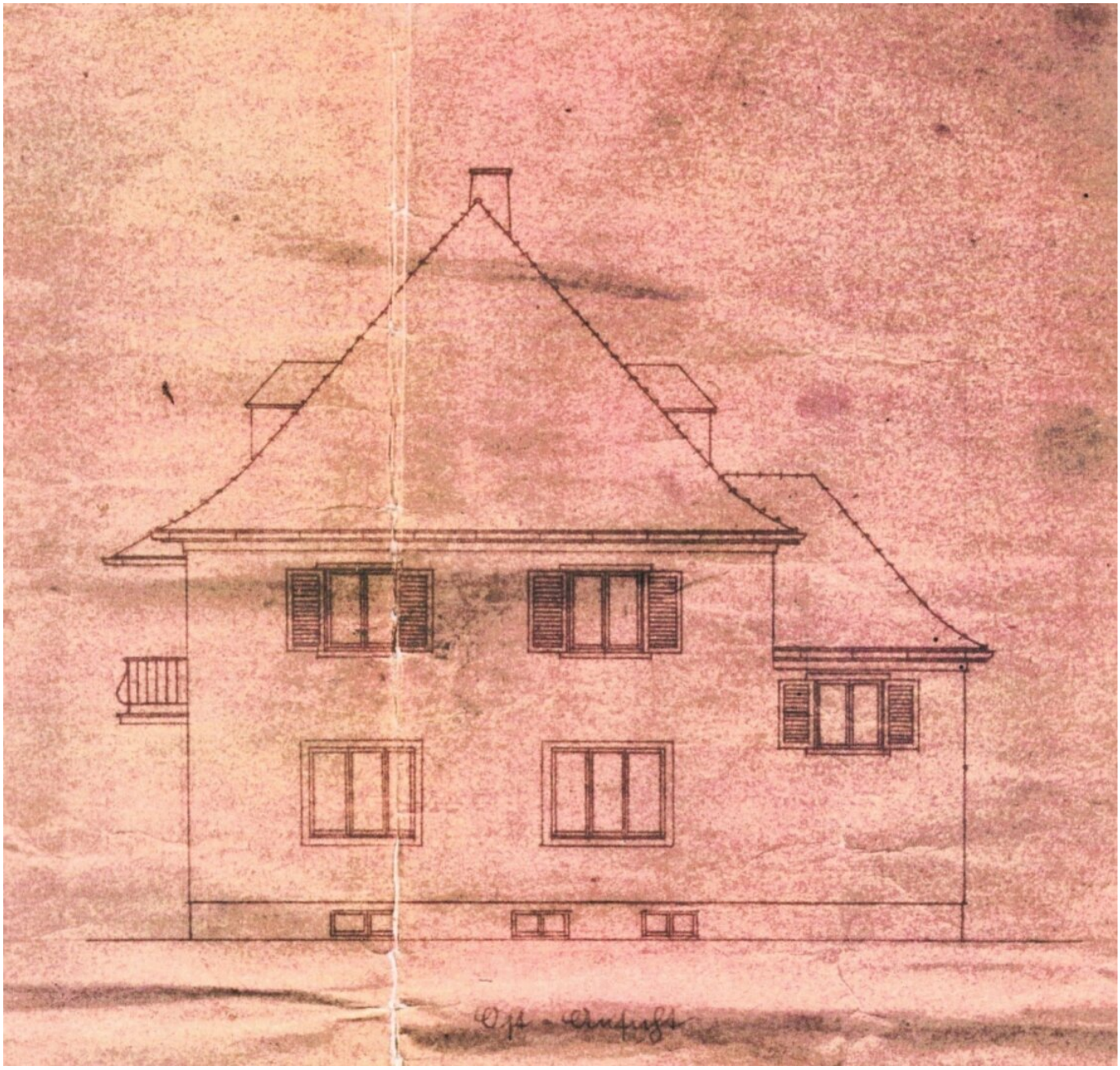

13.25
2.95
4.37
4.75
2.00
4.15
4.20
2.90
Balkon
Wohnzimmer
4.75
Wohnzimmer
4.65
Küche
Veranda
2.52
2.32
4.64
4.22
10.00
1. Stock

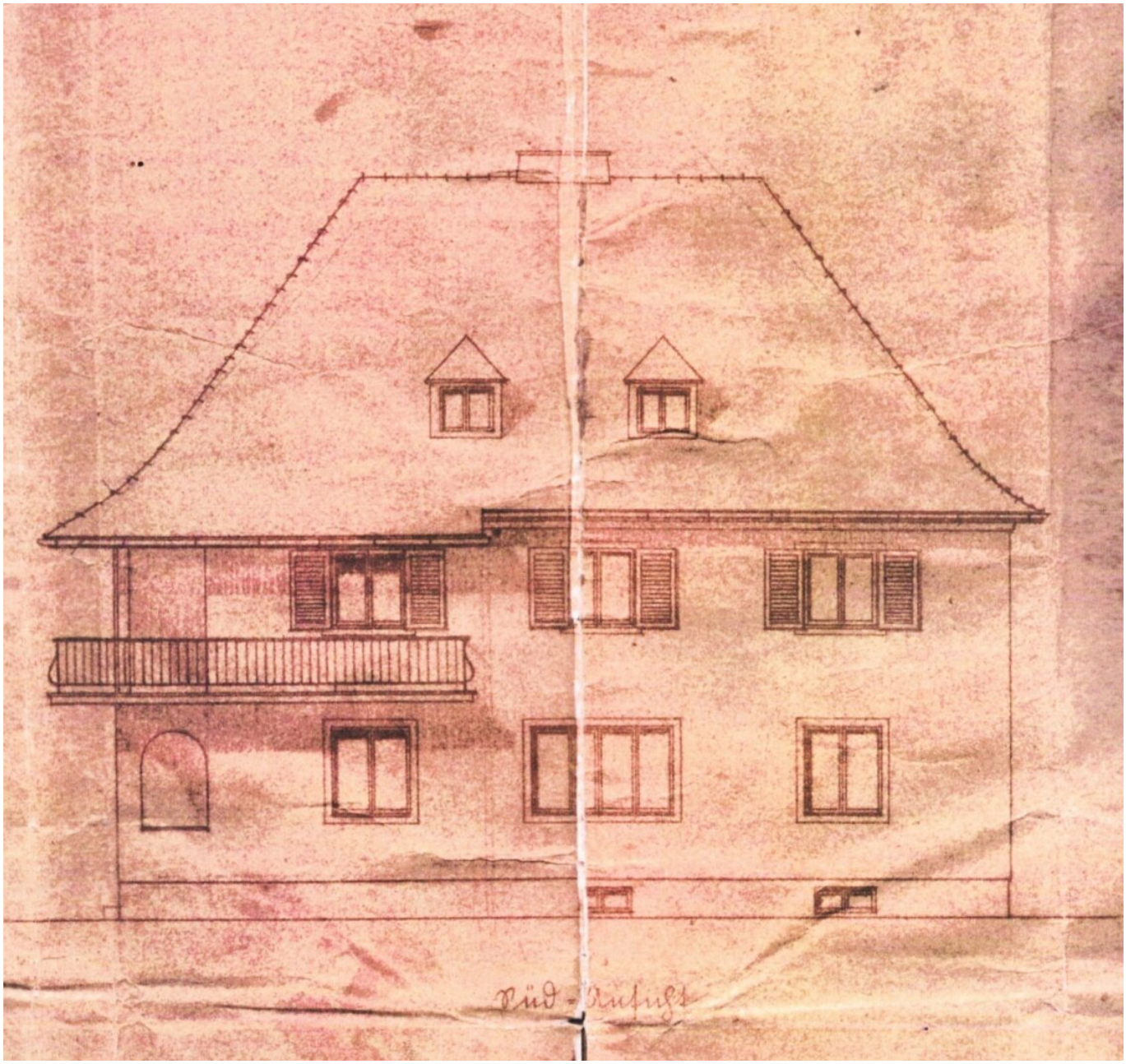

2.95
2.83
1.22
1.80
3.20
2.90
5.50
4.90
3.15
2.80
3.74
1.05
3.67
13.70
4.89
1.70
2.36
3.08
1.51
1.80
6.92
Rolla
Keller
Küche
Kühlung
1 m tief
Gang
Keller

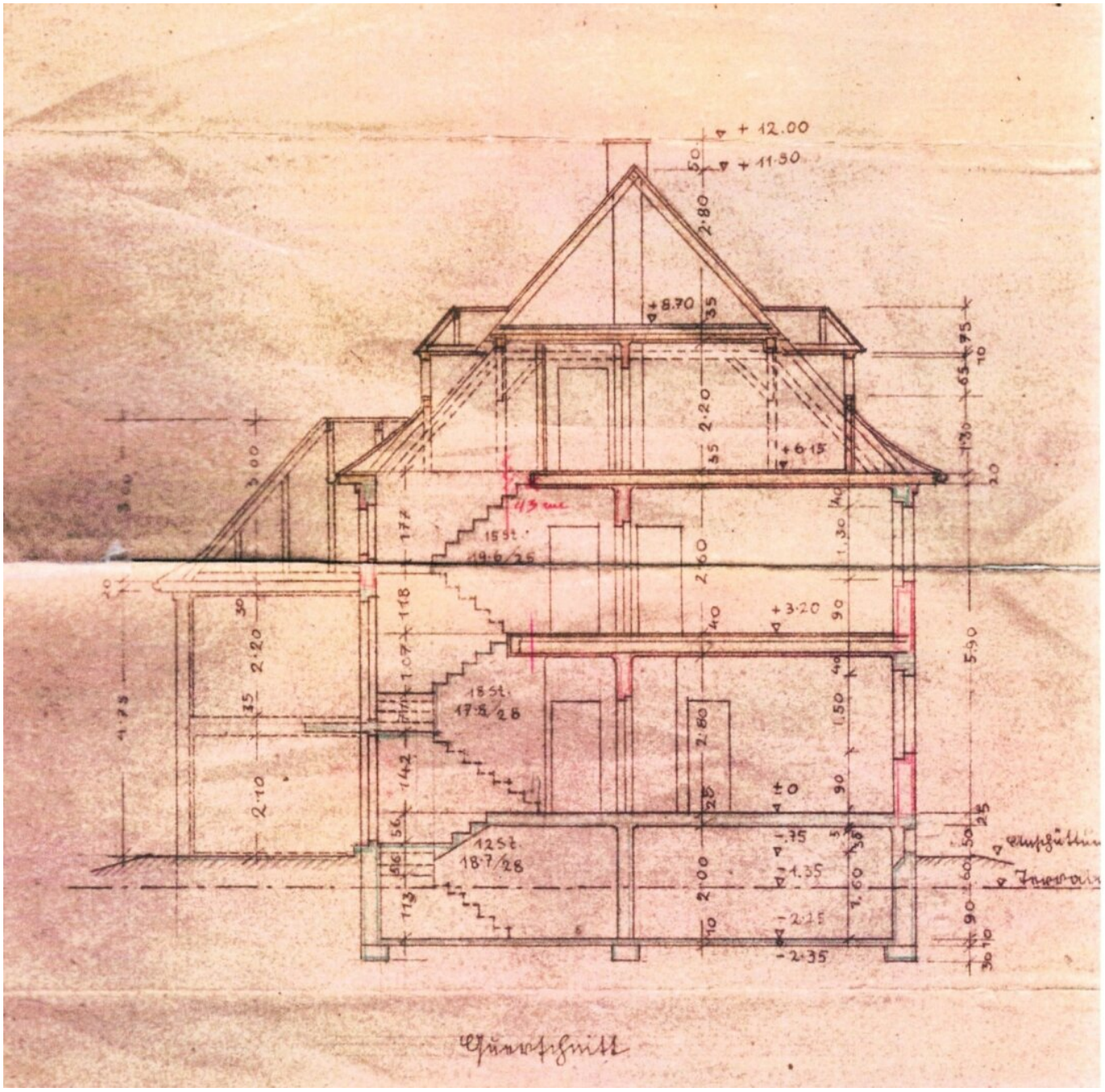

3.25
10.90
4.75
4.12
3.25
2.90
1.30
9.50
3.50
9.20
5.30
6.35
1.20
Fertigmaß

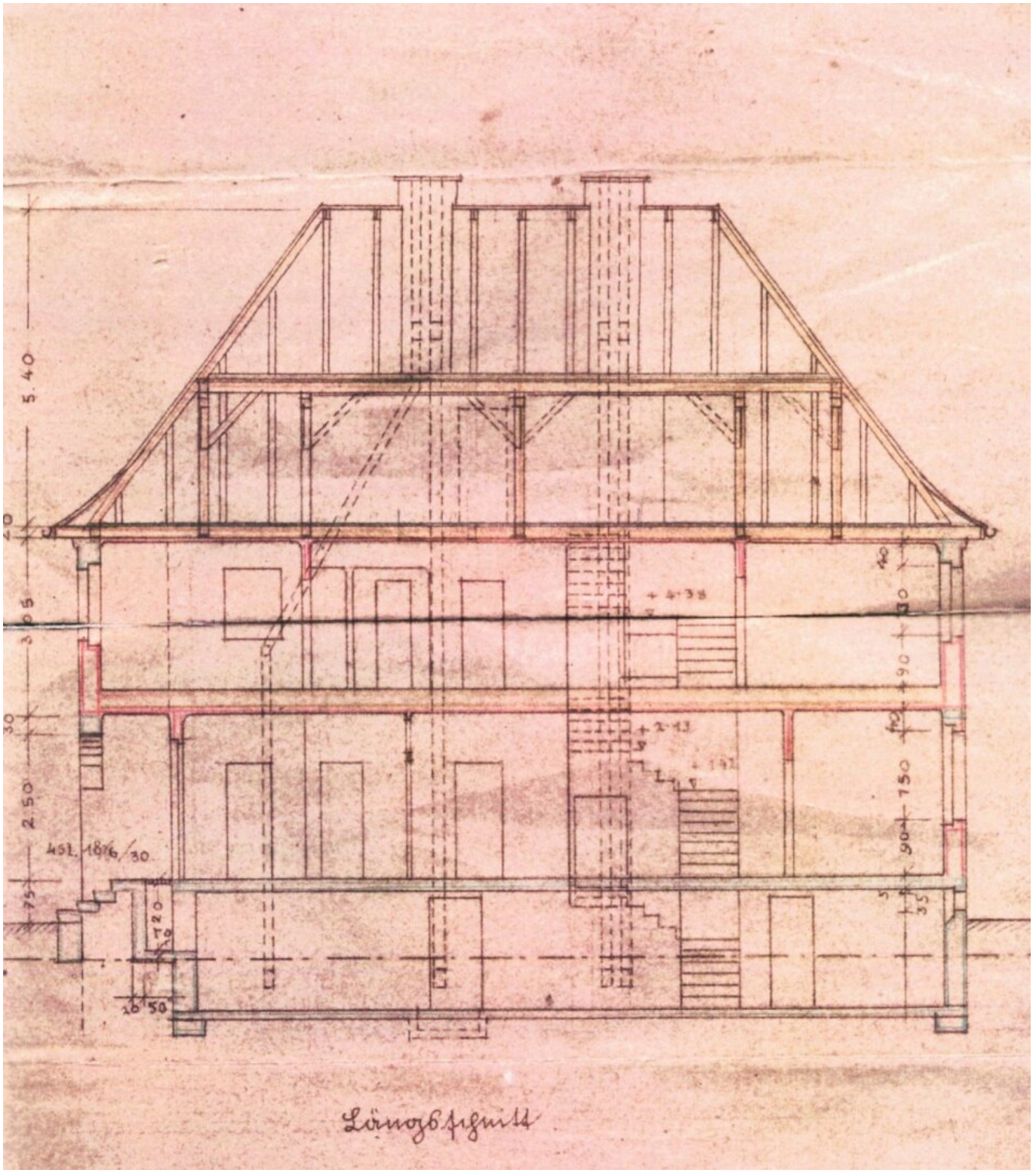



Nord-Ansicht


Ost - Ansicht


Süd-Ansicht


+ 12.00
+ 11.50
+ 8.70
+ 6.15
+ 3.20
± 0
- .75
- 1.35
- 2.15
- 2.35
2.80
2.20
2.60
2.80
2.00
1.60
3.00
2.20
2.10
5.90
1.50
1.30
15 St.
19.6/26
18 St.
17.2/26
12 St.
18.7/26
Querschnitt



Längsschnitt

Objektbeschreibung

Dieses beeindruckende Herrschaftshaus vereint zeitlosen Charme mit großzügigen Wohnverhältnissen und bietet eine seltene Gelegenheit, eine Immobilie mit Charakter und Entwicklungspotenzial zu erwerben.

Mit einer Wohnfläche von rund **286 m²** auf einem weitläufigen Grundstück mit **ca. 1.952 m²** eröffnet diese Immobilie vielfältige Perspektiven - von der eleganten Familienresidenz bis hin zu einem repräsentativen Mehrgenerationenobjekt oder einem exklusiven Rückzugsort in Seenähe.

Das im Jahr **1953 in solider Ziegel-Massivbauweise errichtete Haus** besticht durch seinen durchdachten Grundriss und die Möglichkeit zu Nutzung als **zwei getrennte Wohneinheiten** - ideal für Mehrgenerationenwohnen, Vermietung oder Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Mit gezielten Modernisierungsmaßnahmen lässt sich dieses Anwesen in ein stilvolles Traumhaus verwandeln, das historischen Charme mit modernem Wohnkomfort verbindet.

Wohnkonzept & Raumaufteilung

Die Immobilie überzeugt durch ihre klare Struktur und großzügige Raumaufteilung:

Erdgeschoss (ca. 140 m²):

- Helle, südseitige Wohnküche
- Großzügiges Wohnzimmer mit Süd-Westausrichtung
- Zwei Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche

- Separates WC
- Vorraum
- Garderobe
- Repräsentativer Eingangsbereich - mit Aufgang in das Obergeschoss

Obergeschoss (ca. 146 m²):

- Esszimmer mit stilvollem Kachelofen
- Geräumiges Wohnzimmer mit süd- und westseitigem Balkon
- Zwei Schlafzimmer
- Küche mit Speisekammer
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Vorraum

Weitere Highlights:

Vollunterkellertes Untergeschoss mit großzügigen, vielseitig nutzbaren Flächen - ideal für Lager, Hobby oder zusätzliche Funktionsräume.

Ausbaufähiges Dachgeschoss mit ca. 100 m² - seltenes Entwicklungspotential für zusätzliche Wohnfläche oder individuelle Gestaltungskonzepte.

Heizsystem mit Öl-Zentralheizung, ergänzt durch einen stilvollen **Kachelofen**, der für behagliche Wohnatmosphäre sorgt. Die gesamte Öl-Heizungsanlage wurde im Juli 2021 vollständig erneuert, seitdem wurde sie laufend serviciert.

Garage und großzügige Parkmöglichkeiten direkt auf der Liegenschaft - bequemes Abstellen von bis zu **6 Fahrzeugen** möglich, ideal für Familie und Gäste.

Grundstück & Garten:

Weitläufiges Grundstück in **Widmung "Bauland-Wohngebiet"** - hohe Flexibilität und langfristige Werthaltigkeit durch attraktive baurechtliche **Nutzungsmöglichkeiten**.

Das ebene Grundstück bietet mit seiner Größe und Struktur vielfältige Nutzungsmöglichkeiten:

- Schöner **Garten mit Altbaumbestand**
- Großzügige Grünflächen für Freizeit, Gartenbau oder Erweiterung
- Praktisches **Gartenhaus für Geräte und Lagerung**
- Rund ums Haus optimale Besonnung
- **Grundstück mit Thujenbestand** - gewährleistet **Privatsphäre**
- **Automatisches Einfahrts- und Ausfahrtstor** - komfortabler und sicherer Zugang zur Liegenschaft auf höchstem Niveau

Ein perfekter Rückzugsort mit hoher Lebensqualität.

Kaufpreis: € 450.000,-

Betriebskosten:

Wasser / Kanal / Müll: ca. € 56,- mtl.

Grundsteuer: ca. € 27,- mtl.

Strom: je nach Verbrauch

Kaufnebenkosten:

Grunderwerbsteuer: 3,5%

Eintragungsgebühr: 1,1%

Kaufvertragserrichtung: ca. 1,5 % netto von der Kaufsumme inkl. Treuhänderabwicklung

Maklerprovision: 3 % der Kaufsumme zzgl. 20 % USt.

Hausübernahme:

ab sofort möglich

Finanzierung:

Auf Wunsch wird auch die Finanzierung von unserem Fachberater gerne für Sie erstellt.

Verkaufsabwicklung:

Treuhändische Abwicklung / Kaufvertragserstellung beim Notar

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen natürlich gerne zur Verfügung.
Besichtigungstermine jederzeit nach Vereinbarung.

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten möglich sind, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Alle Angaben lt. Abgeber - Irrtümer vorbehalten.

Anfragen unter:

Margit Mallegg, Ja-Wohnen

Immobilientreuhänder / Makler

Email: margit.mallegg@ja.or.at

Tel. 0664-3417788

Web: www.ja-wohnen.at

Allgemeiner Hinweis:

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Firma Ja-Wohnen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.