K3 - EINMALIG! TRAUMHAFTES WOHNHAUS MIT UNVERBAUBAREM ALPENPANORAMA. Familienoase in einmaliger Naturlage. Sonnig und nebelfrei.



Objektnummer: 1267935

Eine Immobilie von K3 Immobilien Austria GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9170 Zell
Baujahr:	1979
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	275,00 m²
Zimmer:	9
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Stellplätze:	6
Keller:	43,00 m²
Kaufpreis:	545.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Anna Ozegovic

K3 Immobilien Austria GmbH
Josef Schwer Gasse 9
5020 Salzburg

T +43 664 13 115 60





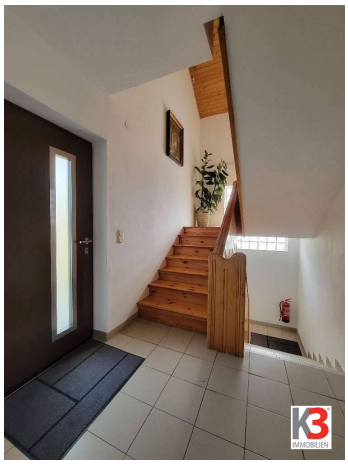




















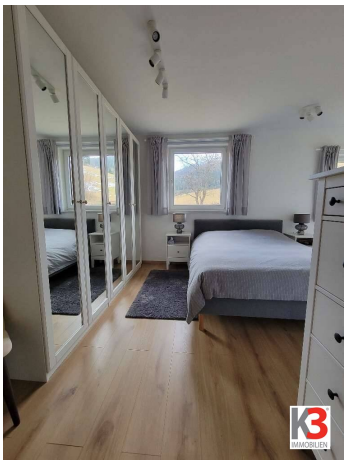








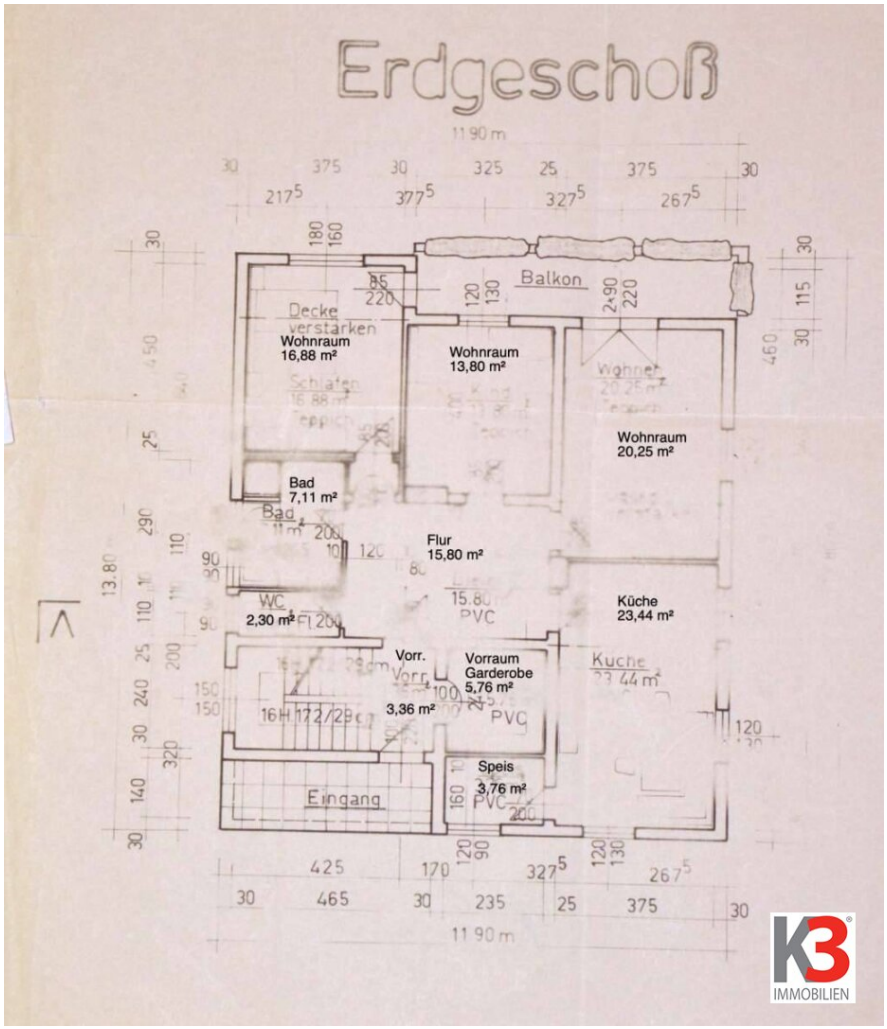


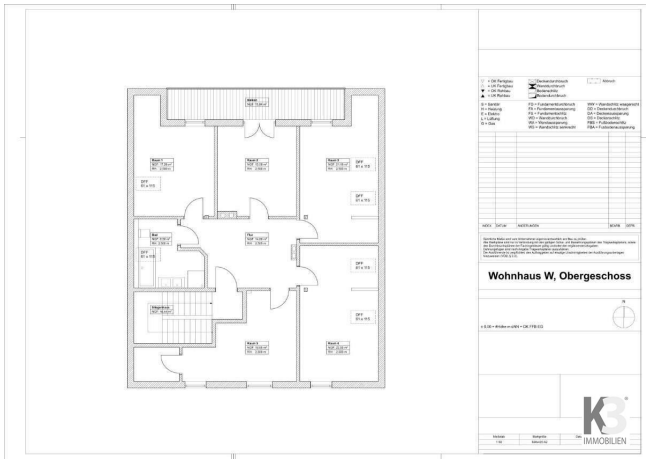


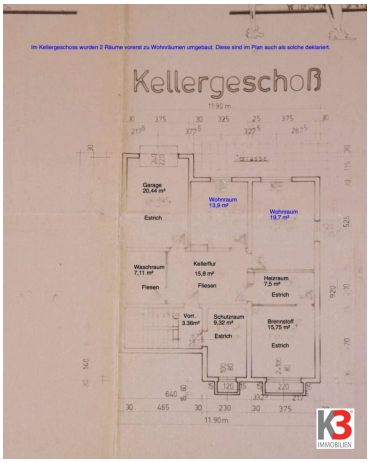







Erdgeschoß
11,90 m
Balkon
Decke verstärken
Wohnraum 16,88 m²
Wohnraum 13,80 m²
Wohnraum 20,25 m²
Bad 7,11 m²
Flur 15,80 m²
WC 2,30 m²
Küche 23,44 m²
Vorr. 3,36 m²
Vorraum Garderobe 5,76 m²
Speis 3,76 m²
Eingang
PVC
IMMOBILIEN


Wohnhaus W, Obergeschoss
IMMOBILIEN


Im Kellergeschoss wurden 2 Räume vorerst zu Wohnräumen umgebaut. Diese sind im Plan auch als solche deklariert.
Kellergeschoß
11,90 m
Garage 20,44 m²
Wohnraum 13,8 m²
Wohnraum 19,7 m²
Waschraum 7,11 m²
Kellerflur 15,8 m²
Heizraum 7,5 m²
Vor. 3,36m²
Schutzraum 9,32 m²
Brennstoff 15,75 m²
Estrich
Fliesen
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

FAMILIENOASE IN WUNDERSCHÖNER PANORAMALAGE

Dieses sehr geräumige Einfamilien- bzw. Mehrfamilienhaus befindet sich in privilegierter Lage am Rande des Koschuta-Berges. Es verfügt über eine ausgezeichnete Tal-Positionierung und liegt aufgrund seiner Höhenlage oberhalb der Nebelgrenze, was eine absolute Sonnensituation ermöglicht (sehr selten im Alpenbereich).

Das massive EFH wurde 1979 erbaut und 2023 größtenteils saniert. Aktuell wird es als eine Einheit mit ca. 270 m² Wohnfläche genutzt, es kann jedoch mit großer Einfachheit in zwei Einheiten mit jeweils zwei großzügigen Wohnungen geteilt werden.

Das Obergeschoss verfügt über fünf sehr geräumige Räume, die aktuell als Schlafzimmer genutzt werden, sowie ein sehr geräumiges Badezimmer, das mit einer großen Badewanne und einer Dusche ausgestattet ist.

Ein großer Balkon gehört ebenfalls zur Einheit. Dieses Geschoss ist mit Fußbodenheizung ausgestattet und verfügt über hochwertige, dreifach verglaste Fenster. Ein Holzofen, der sich im Zentrum der Wohnung befindet, kann nicht nur für gemütliche Stunden genutzt werden, sondern tatsächlich einen Großteil der benötigten Wärme liefern.

Im Erdgeschoss befinden sich derzeit die Wohnräume. Eine sehr geräumige und helle Einbauküche ist ausgestattet mit hochwertigen, neuen Elektrogeräten. In diesem Raum befinden sich ebenfalls ein Essbereich und eine Speisekammer.

Das Wohnzimmer mit Talblick und Balkonzugang ist ebenfalls ein Highlight im Erdgeschoss. In diesem Geschoss befinden sich auch zwei großzügige Räume, die aktuell als großes Büro sowie als Bastel- und Schulzimmer für die Kinder benutzt werden. Im Falle einer Trennung der Einheiten können sie wunderbar als Hauptschlafzimmer und

Schlafzimmer je nach Bedarf genutzt werden. Ein Gäste-WC und ein großes Bad im 80er-Jahre-Look vollenden das Raumangebot.

Der abgetrennte Eingangsbereich beinhaltet einen sehr praktischen Garderobenbereich und verbindet die beiden oberen Geschosse mit dem Untergeschoss.

Im Untergeschoss, befindet sich eine neue, sehr hochwertige Pelletsheizung (Baujahr 02/2026), die für die nötige Wärme sorgt. Diese liefert auch das Warmwasser, wenn notwendig, da eine neue Solaranlage das Wasser in der Regel problemlos auf die notwendige Temperatur befördert.

Im Untergeschoss befinden sich auch ein Waschraum sowie zwei große Räume, die aktuell als Lager genutzt werden, aber eventuell auch in eine weitere Wohneinheit (z. B. eine Ferienwohnung) umgestaltet werden könnten, da sie aufgrund ihrer Position, Raumhöhe und Bauart als Wohnraum gelten.

Ferner gibt es hier noch einen Werkzeugraum, eine Garage mit elektrisch betriebenen Torf und Zugang zum Carport für 2 Autoabstellplätze.

Der sehr einfach zu begehende Dachboden erstreckt sich über den gesamten Grundriss und kann als praktischer Lagerraum genutzt werden.

Heizung: Holzofen, Fußbodenheizung, Pellets, Solar

Ein wunderbar angelegter Garten ist ein absolutes Erlebnis. Kleingartenliebhaber können direkt mit dem Anbau beginnen, da sich im Angebot ein geräumiges Gewächshaus und einige Hochbeete befinden.

Die gute Anbindung an Klagenfurt sowie ein ausgezeichneter Internetempfang ermöglichen Pendlern und Homeoffice-Nutzern, diesen Ort zu genießen.

Das großzügige Grundstück verfügt neben dem Carport noch über einen Parkplatz für vier PKWs (oder ein großes Wohnmobil/Wohnwagen).

Weitere Details gibt es über Anfrage.

Wir freuen uns über Ihre Zuschriften.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Kinder & Schulen
Schule <5.000m
Kindergarten <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <7.500m

Sonstige
Post <10.000m

Verkehr
Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap