AKTIONSPREIS Südkärntner Seengebiet: Vielseitig nutzbare Gewerbe-Wohn-Liegenschaft & MEHR GRUND



Dämmerungsfoto, bearbeitet

Objektnummer: 171/29071202518

Eine Immobilie von Immobilien Lenz Luxury Estate, EV Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9133 Sittersdorf
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	270,00 m²
Nutzfläche:	210,00 m²
Gesamtfläche:	1.731,00 m²
Lagerfläche:	80,80 m²
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	3
Stellplätze:	10
Garten:	900,00 m²
Keller:	18,00 m²
Heizwärmebedarf:	61,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,89

Ihr Ansprechpartner



Hansjörg Lenz

Immobilien Lenz Luxury Estate, EV Immobilien GmbH
Völkermarkter Straße 53
9020 Klagenfurt am Wörthersee

H +43 676 847 058 200

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

















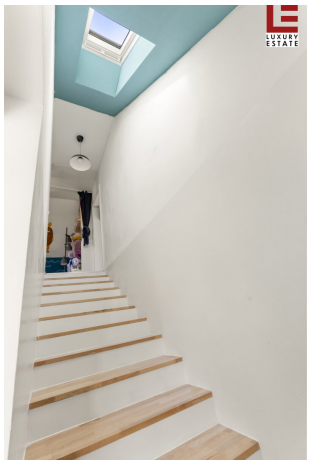







64





























Objektbeschreibung

Verbinden Sie Ihre Arbeit perfekt mit dem Leben am Land in einem Wohnhaus, das ursprünglich ab 2014 solide errichtet wurde. Es bietet nunmehr, 2 x umfassend saniert, zeitgemäßen Komfort und viele Nutzungsmöglichkeiten! Im Erdgeschoss gibt es derzeit eine leicht abtrennbaren, kompletten Einliegerwohnung (ideal als Büro, Ordination oder Gäste/Homeoffice/Ferienwohnung) mit einer großzügige Garderobe, 2 Zimmer + Teeküche und einen neu adaptierten 31 m² großen Mehrzweckraum mit vielen Nutzungsmöglichkeiten. Im OG finden Sie einen weitläufigen, ganztägig sonnigen Küchen- Essbereich und ein Badezimmer/WC, perfekt ergänzt durch das ausgebaute Dachgeschoss mit 2 großen Schlafzimmern. Das Haus ist hochwertig ausgestattet u.a. mit schönen Parkettboden und verfügt über moderne sanitäre Einrichtungen im Erdgeschoss und im ersten Stock. Die neuen Fenster sorgen für hervorragende Dämmung und eine neuwertige Pelletsheizung gewährleistet eine effiziente Wärmeversorgung. Mit ca. 270 m² Wohnfläche bietet das Haus (reichlich Platz für alle Bedürfnisse & Anforderungen) großzügigen Wohnkomfort. Alle Widmungsänderungen sind vorab mit den zuständigen Stellen in der Gemeinde abzuklären.

Zum Grundstück des modernen Hauses gehört zudem ein gepflegter Rosen- und Blumengarten mit Obstbäumen und ein Feuerplatz und ein genutzter Lager-Container. Eine Terrasse im Erdgeschoss und ein Balkon im ersten Stock bieten wunderbare Möglichkeiten, die frische Landluft und die herrliche Aussicht ins Seengebiet, zum Hochobir und den Karawanken zu genießen.

Das traditionelle Hof-Gebäude wurde geschmackvoll und fachkundig teilrenoviert und lässt Sie den Alltag der Bauern des 19. Jahrhunderts nachempfinden. Der luftige, einstige Heuboden bildet eine gemütliche, offene Einheit und wird derzeit als Kunstatelier (Widmung) genutzt und von einem Hochleistungs-Holzofen beheizt. Dieser lichtdurchflutete Platz mit großen Fensterflächen lädt zum konzentrierten Arbeiten ein und eignet sich perfekt als Rückzugsort oder Inspirationsquelle für Büroarbeit, Kunst und/oder Handwerk. Im sanierungswürdigen Erdgeschoss können Sie Ihrer Fantasie und Ihren Vorstellungen freien Lauf lassen und das historische Ambiente nach Ihren Vorstellungen, z.B. als Werkstätte modernisieren, ein WC und alle Anschlüsse ist bereits vorhanden. Ein Glasfaser-Anschluss ist für beide Gebäude bereits am Rande des Grundstücks vorhanden.

Ein besonderes Highlight des Anwesens sind der eigene Brunnen mit Brauchwasser (ungeprüft), der sich ideal für die Gartenbewässerung sowie zur Befüllung eines Pools eignen würde, sowie die Ausbaumöglichkeiten und ein adaptierbarer, uriger, belüfteter Wein- oder Mostkeller.

Der traditionelle Kunst-Atelier-Stadel und das schmucke Wohnhaus sind durch die Dorfstraße voneinander getrennt, was beiden Gebäuden eine einzigartige und charmante Lage im Dorf verleiht und genügend Platz zur Errichtung von Gäste- oder Klienten-Parkplätzen bietet. Diese Aufteilung betont zudem den historischen Charakter des Stadels und die moderne

Funktionalität des Wohnhauses.

Darüber hinaus besteht die Option, nach Süden hin die Liegenschaft nochmals um ca. 600 m² Baugrund zu erweitern.

Dieses Anwesen verbindet das Beste aus zwei Welten: die historische Atmosphäre und den Komfort eines modernen Mehrzweckhauses. Es bietet nicht nur reichlich Platz zum Wohnen, sondern auch inspirierende Möglichkeiten für kreative Projekte oder eine berufliche Selbständigkeit.

Entdecken Sie hier Ihre Berufs- und das Landleben neu und lassen Sie sich von der idyllischen Umgebung verzaubern. Hier finden Sie eine harmonische Kombination aus Tradition und Moderne, eingebettet in eine wunderschöne, naturnahe Landschaft, die zum guten Leben, Arbeiten, Verweilen und Genießen einlädt. Einfach „seenswert“!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.