# Südkärntner Seengebiet: AKTIONSPREIS f. schmuckes Wohnhaus & Multifunktions-Stadel



Der Schlüssel zur Traum-Immobilie ...

## Objektnummer: 171/3062026

## Eine Immobilie von Immobilien Lenz Luxury Estate, EV Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Zweifamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 9133 Sittersdorf |
| **Zustand:** | Modernisiert |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 270,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 210,00 m² |
| **Gesamtfläche:** | 1.731,00 m² |
| **Lagerfläche:** | 13,80 m² |
| **Bäder:** | 3 |
| **WC:** | 3 |
| **Balkone:** | 2 |
| **Terrassen:** | 3 |
| **Stellplätze:** | 6 |
| **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


























KANUK















# Objektbeschreibung

Erleben Sie den Charme des ländlichen Lebens im idyllischen Rückersdorf in diesem einzigartigen Anwesen, das einen traditionellen Atelier-Bauernstadel und ein modernes, liebevoll adaptiertes Wohnhaus umfasst.

Das moderne Wohnhaus, solide gebaut ab 2024, umfassend saniert und fertiggestellt 2023 und 2025, bietet zeitgemäßen Komfort. Im Erdgeschoss gibt es neben einer leicht abtrennbaren, kompletten Einliegerwohnung (für Gäste/Homeoffice/Ferienwohnung) eine großzügige Garderobe und einen neu adaptierten 31 m² großen Fitnessraum mit vielen Nutzungsmöglichkeiten. Im OG finden Sie einen weitläufigen, ganztägig sonnigen Küchen-Essbereich und ein großes 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 moderne Pelletsheizung gewährleistet eine effiziente Wärmeversorgung. Mit ca. 270 m² Wohnfläche bietet das Haus (reichlich Platz für alle Bedürfnisse & Anforderungen) großzügigen Wohnkomfort..

Zum Grundstück des modernen Hauses gehört zudem ein gepflegter Rosen- und Blumengarten mit Obstbäumen + Feuerplatz, der das Herz jedes Gartenliebhabers höherschlagen lässt. 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 Heuboden bildet eine gemütliche, offene Einheit und wird derzeit als Kunstatelier genutzt (& gewidmet) und wird von einem Hochleistungs-Holzofen beheizt. Dieser lichtdurchflutete Platz mit großen Fensterflächen lädt zum Entspannen ein und eignet sich perfekt als Rückzugsort oder Inspirationsquelle für Büroarbeit, Kunst und Handwerk. Im sanierungswürdigen Erdgeschoss können Sie Ihrer Fantasie und Ihren Vorstellungen freien Lauf lassen und das historische Ambiente nach Ihren Vorstellungen modernisieren. Optional ist noch ein weiteres, im Süden angrenzendes Baugrundstück mit über 600 m² erwerbbar!

Ein besonderes Highlight des Anwesens sind der eigene Brunnen mit Brauchwasser, der sich ideal für die Gartenbewässerung sowie zur Befüllung eines Pools eignen würde, sowie die Ausbaumöglichkeiten und ein adaptierbarer, uriger, belüfteter 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. Diese Aufteilung betont den historischen Charakter des Stadels und die moderne Funktionalität des Wohnhauses sowie die Trennung von Wohnen und Arbeiten.

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

Entdecken Sie hier 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, Verweilen und Genießen einlädt. Einfach „seenswert“!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.