

**Großzügiges 6-Zimmer-Einfamilienhaus mit Garten,  
Terrasse & Garage in Treffen, Kärnten!**



**Objektnummer: 3392/984**

**Eine Immobilie von RE/MAX Idea NPK Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rautweg 4
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9541 Kras
Baujahr:	1990
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	160,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	767,00 m <sup>2</sup>
Keller:	113,40 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	450.000,00 €
Betriebskosten:	36,60 €
Heizkosten:	100,00 €
Provisionsangabe:	

16.200,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Elisabeth Ortner**



















# Objektbeschreibung

## Traumhaftes Einfamilienhaus in Treffen, Kärnten – Ideal für junge Familien

Zum Kauf steht ein sehr gepflegtes, voll unterkellertes Einfamilienhaus mit **ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche**.

Dieses charmante Zuhause bietet Ihnen und Ihrer Familie viel Platz zum Wohlfühlen und Entfalten.

- **Lage:** Ruhig gelegen mit herrlichem Grünblick – perfekt für Naturliebhaber
- **Ausstattung:** Fliesen und hochwertiger Parkettboden, massgeschneiderte Einbauten in den Vorzimmern
- **Küche:** Einbauküche mit direktem Zugang zur Speis und angrenzendem Essbereich
- **Fensterbänke:** Breite Fensterbänke aus elegantem Marmorstein
- **Wohnbereich:** Großes Wohnzimmer mit Zugang zur überdachten Terrasse ausgestattet mit Markise und Stiegenabgang in den Garten
- **Vorzimmereinbauten:** Maßgefertigte Einbauten vom Tischler für optimalen Stauraum
- **Schlafzimmer:** Drei Zimmer im Dachgeschoss mit direktem Zugang zum überdachten Balkon, ein Schlafzimmer mit begehbarem Schrank, ein Schlafzimmer im EG
- **Besondere Highlights:** Neues Badezimmer (2022) mit zwei Fenster, Fußbodenheizung und XL-Dusche, 2 separate WCs mit Fenster für mehr Komfort
- **Heizung:** Neue Pelletsheizung (2025) – umweltfreundlich und effizient
- **Solar thermisch** für die Warmwasseraufbereitung

- **Außenbereich:** Großzügiger Garten mit ausreichend Platz für einen Pool, Westbalkon und -terrasse laden zum Entspannen ein, Obstbäume und ein Hochbeet
- **Parkmöglichkeiten:** Garage plus 2 Stellplätze – genug Platz für Ihre Fahrzeuge
- **Keller:** Großer Keller mit vielen Gestaltungsmöglichkeiten und direktem Zugang in den Garten, ein Erdkeller für die beste Lagerung von Gemüse und Obst
- **Bauqualität:** Sehr gute Bauausführung mit 25er Ziegel, 10 cm Isolierung dazwischen und 12er Ziegel
- **Dach:** Kaltdach ausgeführt als Krüppelwalmdach und eingedeckt mit Bramac Dachsteinziegeln
- **Nachhaltigkeit:** Solarkollektoren für Warmwasser – nachhaltige Energieversorgung inklusive
- **Sicherheit und Privatsphäre:** Das gesamte Objekt ist eingezäunt
- **Verkehrsanbindung:** Gute Erreichbarkeit durch nahegelegene Busverbindung
- **Infrastruktur:** Kindergarten, Volksschule, Mittelschule, Ärzte und Geschäfte jedlicher Art innerhalb weniger Autominuten erreichbar
- **Top Lage für Naturliebhaber und Sportbegeisterte:** Zahlreiche Ausflugsmöglichkeiten in die Natur – Im Sommer laden der Afritzer See, Brennsee und Ossiacher See zum Baden, sportliche Aktivitäten und Entspannen ein. Die Gerlitze bietet vielfältige Sportmöglichkeiten: Wandern, Mountainbiken/Downhill, Paragleiten, ein Waldhochseilgarten, 3D Bogenschießen und Klettern. Im Winter gilt die Gerlitze als sehr schneesicher, es stehen 53 Pistenkilometer für bestes Schivergnügen zur Verfügung

Dieses Einfamilienhaus verbindet Komfort, Funktionalität und eine familienfreundliche Umgebung. Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot und genießen Sie das Wohnen in Kärnten mit Ihrer Familie. Energieausweis ist in Arbeit.

**Kaufpreis:** Die Immobilie wird für **€ 450.000,-- Euro** angeboten.

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend und vorbehaltlich Zwischenverwertung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <4.750m  
Apotheke <4.825m  
Klinik <6.800m  
Krankenhaus <7.450m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.025m  
Kindergarten <5.800m  
Universität <5.600m  
Höhere Schule <8.825m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.100m  
Bäckerei <4.725m  
Einkaufszentrum <5.550m

#### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m  
Bank <2.500m  
Post <2.975m  
Polizei <5.425m

#### **Verkehr**

Bus <775m  
Bahnhof <5.375m  
Autobahnanschluss <4.350m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap