Exklusives Wohnhaus mit Troatkastn in Golfplatznähe Finkenstein am Faaker See



Villa am Faaker See

Objektnummer: 905/03675

Eine Immobilie von ATV Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9585 Gödersdorf
Baujahr:	2010
Wohnfläche:	125,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Heizwärmebedarf:	C 59,11 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	890.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Mag. Alexander Alfred Tischler

ATV Immobilien GmbH

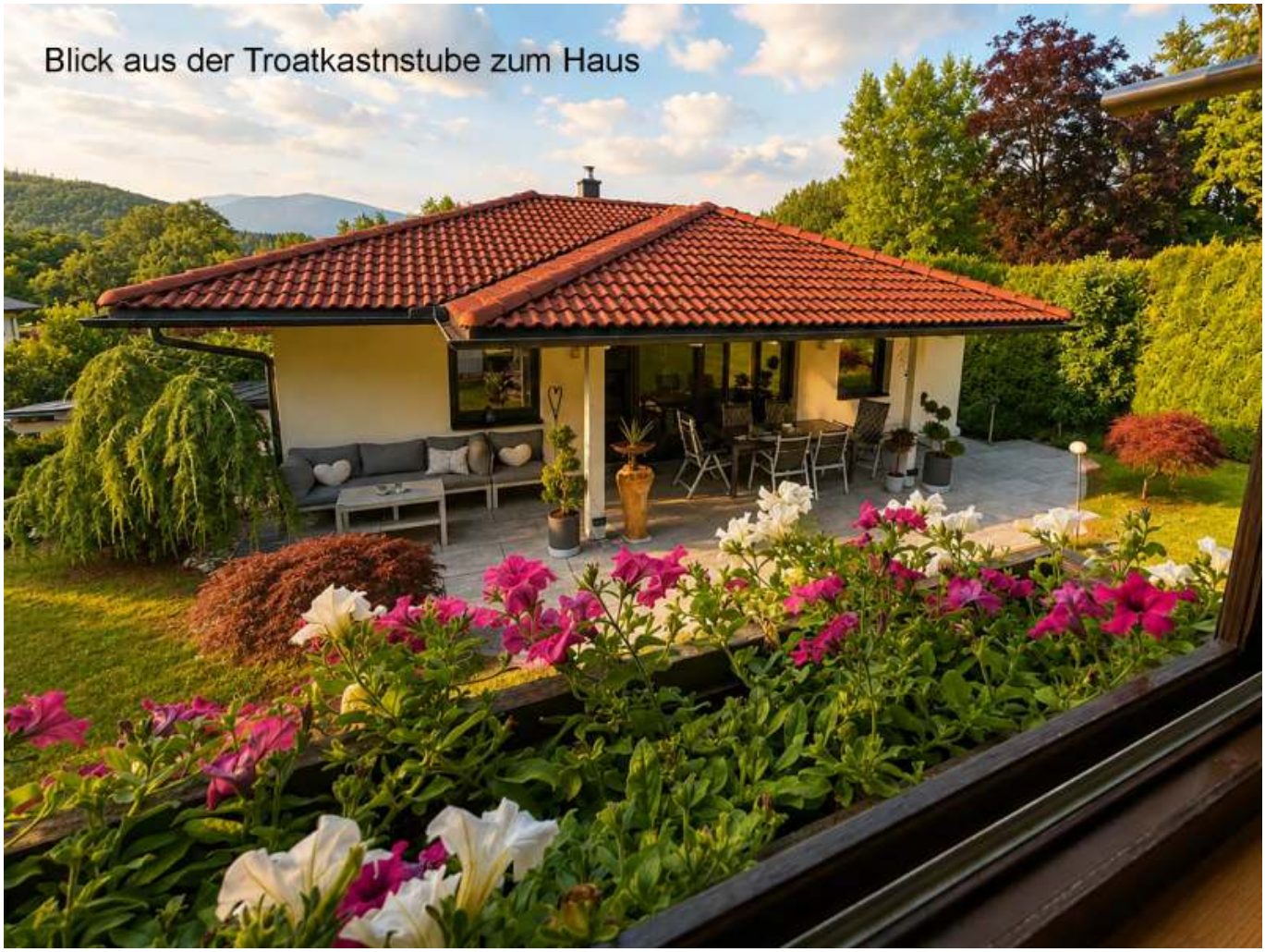
T 04248-3002
H +43 676 6074134
F 04248-3002 - 2

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.








Blick aus der Troatkastnstube zum Haus



















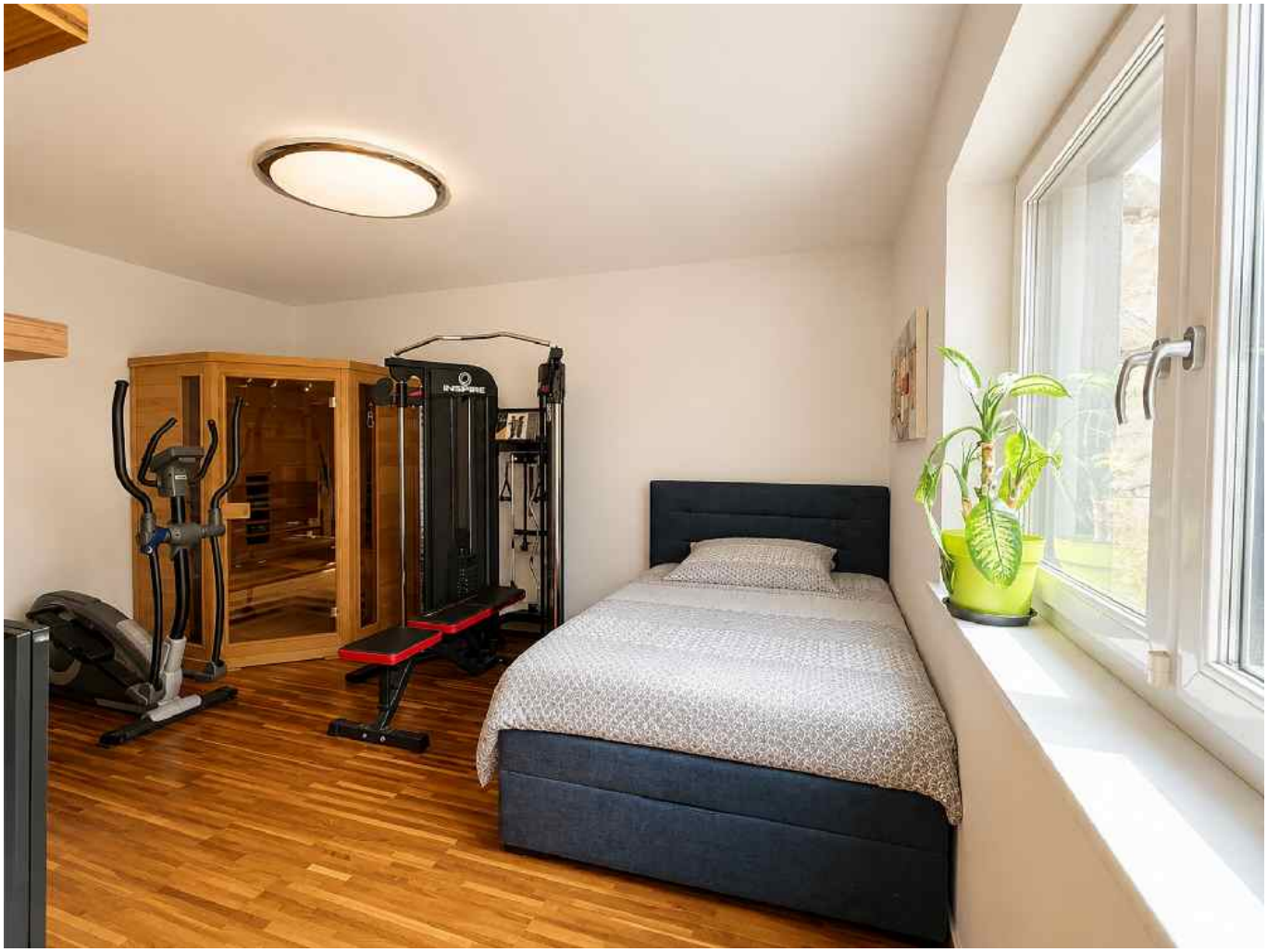


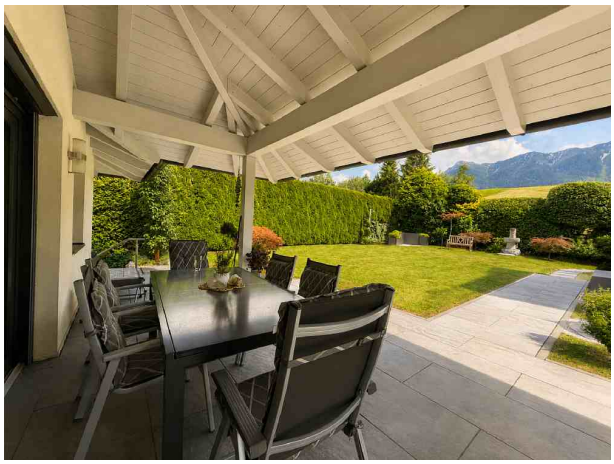


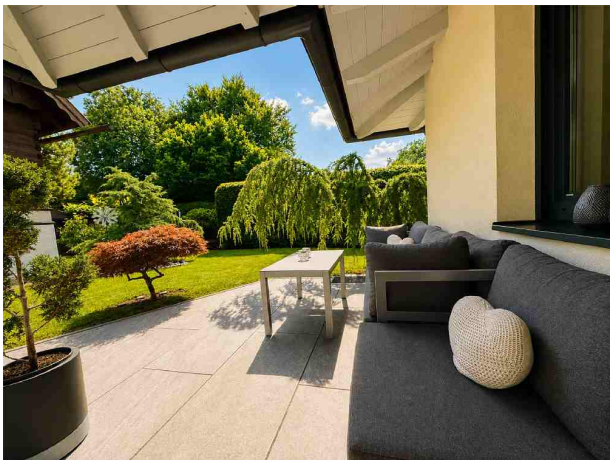


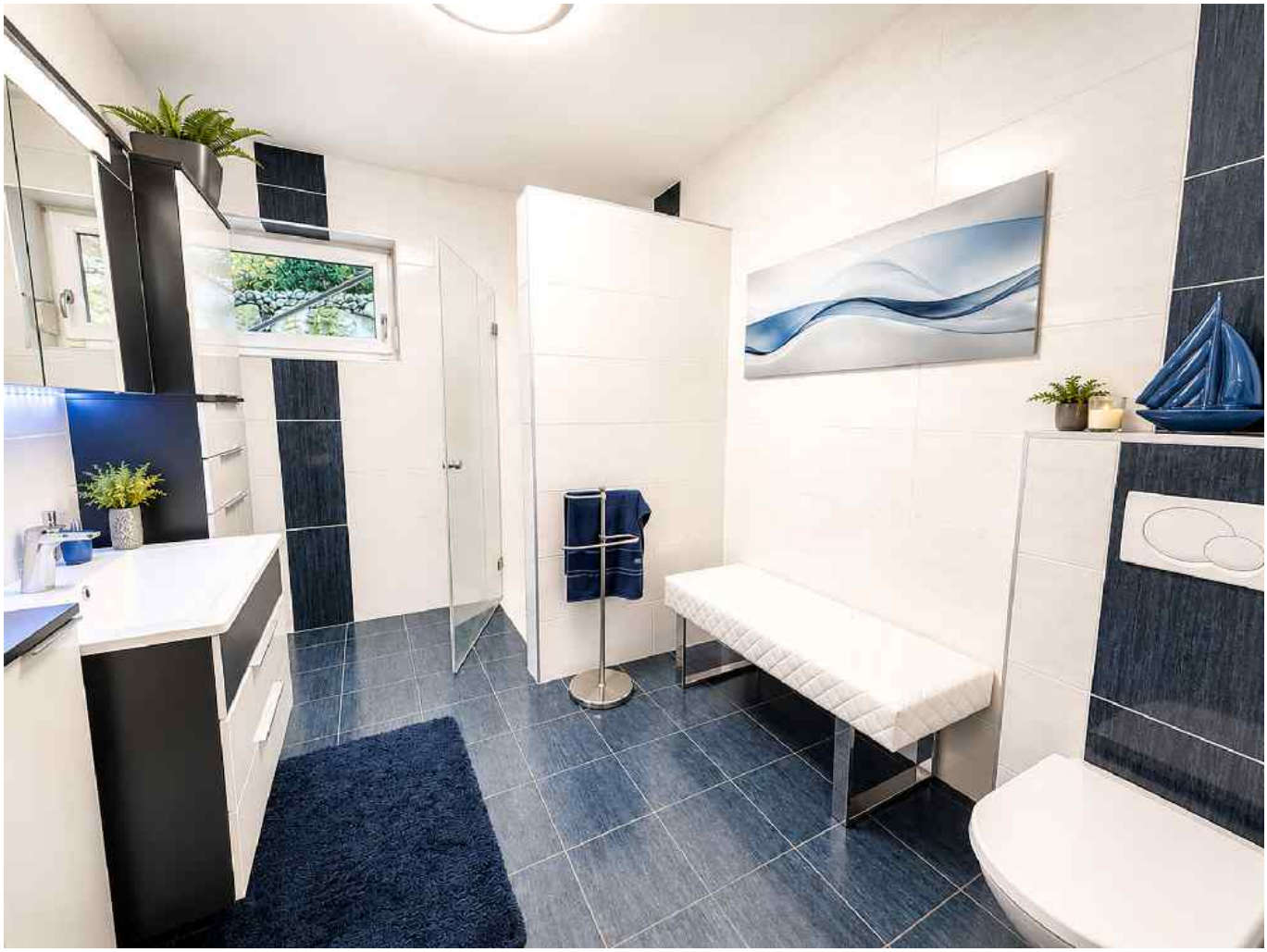












Objektbeschreibung

EIN HERZ. KÄRNTNER SEELE.
Wohnen, Leben und Genießen auf einem besonderen Anwesen mit historischem Troatkastn
Zwischen den Karawanken, dem Faaker See und den sanften Hügeln der Region Finkenstein liegt diese außergewöhnliche Liegenschaft, die modernen Wohnkomfort mit authentischer Kärntner Baukultur verbindet.

Auf einem großzügigen Grundstück von 1.146 m² befindet sich ein hochwertig errichtetes Einfamilienhaus mit ca. 126 m² Wohnnutzfläche sowie ein liebevoll revitalisierter historischer Troatkastn, der heute als charmantes Freizeit- und Gästehaus genutzt wird. Die Nähe zum Golfplatz Finkenstein, die Nähe zur Stadt Villach, die ruhige Lage und der wunderschön, ländliche Charakter der Umgebung machen diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit.

Hier findet man nicht nur ein Haus – sondern ein Stück Kärnten.

Die Highlights auf einen Blick
- 1.146 m² Grundstücksfläche
- Einfamilienhaus mit ca. 126 m² Wohnnutzfläche
- Massivbauweise mit 18 cm Wärmedämmung
- Luftwärmepumpe (Fussbodenheizung)
- Großzügiger Wohn- Ess- und Kochbereich
- Zwei Schlafzimmer, 2x Bad , großer Schrankraum und umfangreiche Nebenräume
- Historischer Troatkastn mit ca. 30 m² Wohnnutzfläche
- Neu angelegter Schwimmteich mit Umwälzpumpe
- 2x Panoramaterrasse
- Gemütliche Trinkstube und Holzofen
- Golfplatz Finkenstein in unmittelbarer Nähe
- Faaker See und Villach in wenigen Minuten erreichbar
- Ideale Kombination aus Wohnsitz und Rückzugsort

Das Wohnhaus
Das Wohnhaus wurde in solider Massivbauweise im Jahr 2010 errichtet und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie zeitgemäße Haustechnik.

Wohnnutzfläche
Wohngeschoss 63,70 m²
Schlafgeschoss 62,64 m²
Gesamt 126,34 m²

Der Kaufpreis für diese liebenswerte Liegenschaft beträgt € 890.000,- zzgl. Kaufnebnekosten beim Immobilienerwerb in Österreich.

Wohn-/Gartengeschoss
Das Wohngeschoss bildet den zentralen Wohnbereich des Hauses.
- Wohn-/Essbereich: 39,04 m² mit Ausgang auf die überdachte Gartenterrasse mit ca. 40 m2
- Küche: 6,00 m²
- Speis: 4,97 m²
- Vorraum: 10,91 m²
- WC: 2,77 m²

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bietet viel Tageslicht und schafft eine angenehme Atmosphäre für Familie und Gäste. Hier steht ein zusätzlicher Sichtofen, der Wärme bei Blackout sichert.

Schlafgeschoss
Das vollwertig ausgebaute Schlafgeschoss erweitert die Wohnmöglichkeiten erheblich.
- Bad: 8,62 m²
- Diele: 12,79 m²
- Dusche/WC: 4,69 m²
- Schrankraum: 6,97 m²
- Zimmer 1: 11,55 m²
- Zimmer 2: 18,01 m²
- Lager-/Technikraum 23,3 m²

Die Räume eignen sich ideal als Schlafbereich, Gästebereich, Homeoffice oder Hobbyräume.

Qualität, die Bestand hat
Die Baubeschreibung dokumentiert eine hochwertige und nachhaltige Bauausführung:

Konstruktion
- Stahlbetonplatte mit Feuchtigkeitsisolierung
- Streifenfundamente mit 10 cm Styrodur
- Tragende Außenwände aus 25 cm Ziegel
- Innenwände aus 12 cm Ziegel
- Stahlbetondecke
- Walmdach mit ca. 20° Dachneigung
- Hartdachdeckung
- 18 cm Wärmedämmverbundsystem

Haustechnik
- Luftwärmepumpe
- Öffentliche Wasserversorgung
- Kanalanschluss
- Öffentliche Stromversorgung

Die Kombination aus massiver Bauweise und moderner Heiztechnik sorgt für ein angenehmes

Wohnklima und wirtschaftliche Betriebskosten.

Die Herzstücke der Liegenschaft sind der Troatkastn und der Schwimmteich.

Der historische Troatkastn (Wochenendhäuschen)
Wirklich einzigartig macht diese Immobilie der auf dem Grundstück befindliche Troatkastn.
Ein Troadkastn (Getreidekasten) ist ein historischer Holz- oder Steinspeicher, der in früheren Jahrhunderten (hauptsächlich vom 16. bis 19. Jahrhundert) zur sicheren Aufbewahrung von Getreide und Saatgut diente. Sie gelten heute als wichtige Zeugnisse der alpinen Baukultur. Solche Gebäude sind heute selten geworden und gelten als kulturhistorische Besonderheiten. Im Jahr 2000 wurde das Gebäude, welches ca. 300 Jahre alt ist und aus dem Liesertal stammt. umfassend renoviert und rund zehn Jahre lang als Wochenendhaus genutzt. Anschließend erfolgte ein weiterer behutsamer Ausbau zu seiner heutigen Form.
Heute präsentiert sich der Troatkastn als gemütlicher Rückzugsort mit besonderem Charme.

Untergeschoss Troatkastn
Gemütliche Trinkstube mit kleiner Bar.
ca. 10 m² Wohnnutzfläche
Der perfekte Ort für gesellige Abende mit Freunden und Familie.

Obergeschoss Troatkastn
Wohnstube, mit Küche, gemütlichem Esstisch und einem Holzofen.
Von hier gelangen Sie direkt auf die großzügige Panoramaterrasse sowie über die Innentreppe auf den Dachboden.
ca. 10 m² Wohnnutzfläche

Dachgeschoss Troatkastn
Schlafplatz / Bettenlager
ca. 10 m² Wohnnutzfläche

Panoramaterrasse Troatkastn
Ein besonderes Highlight ist die rund 20 m² große Terrasse mit Grillplatz, die schön erhöht liegt und einen besonderen Ausblick bietet. (Hinweis: Auch ein Warmräucherofen ist vorhanden.)
Hier genießen Sie die Ruhe, die Natur und die beeindruckende Kulisse der Kärntner Landschaft – vom Frühstück in der Morgensonne bis zum gemütlichen Ausklang eines Sommerabends.

Schwimmteich
Ein besonderes Highlight der Liegenschaft ist der erst kürzlich errichtete Schwimmteich, der sich harmonisch in die Gartenanlage einfügt und dem Anwesen zusätzlichen Freizeit- und Erholungswert verleiht.

Mit einer Tiefe von bis zu 2,20 Metern und einem Wasserinhalt von rund 55 m³ bietet der Teich

ideale Voraussetzungen zum Schwimmen, Entspannen und Genießen der Natur direkt vor der eigenen Haustüre.

Für die Wasserqualität sorgt eine moderne Umwälzanlage mit eigener Pumpe, die eine kontinuierliche Wasserzirkulation gewährleistet.

Der Teich wird derzeit zudem als Lebensraum für wertvolle Koikarpfen genutzt, die dem Garten ein außergewöhnliches Ambiente verleihen und die besondere Qualität dieser Anlage unterstreichen.

Ein privater Rückzugsort, an dem Naturerlebnis, Erholung und Gartenkultur auf einzigartige Weise miteinander verschmelzen.

Das Doppelcarport und der angebauter Lagerraum wurden ebenfalls 2010/2011 errichtet. Im miterrichteten Lagerraum befindet sich ein sehr großer Kalträucherofen, mit Sie etwa 300-400 Lachse pro Winter räuchern können.

Grundstück und Außenbereich
Die Grundstücksfläche von 1.146 m² bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ob naturnaher Garten, Gemüsegarten, Spielbereich für Kinder oder zusätzliche Freizeitflächen – hier steht ausreichend Raum zur Verfügung.

Leben zwischen Golfplatz, Seen und Bergen
Die Liegenschaft befindet sich in attraktiver Lage im Raum Finkenstein/Gödersdorf.
Der Golfplatz Finkenstein zählt zu den schönsten Anlagen Kärntens und ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Ebenso befinden sich der Faaker See, zahlreiche Wander- und Radwege sowie die Stadt Villach in unmittelbarer Nähe.

Entfernungen (ca.)
- Golfplatz Finkenstein: wenige Gehminuten
- Faaker See: 5 Autominuten
- Villach Zentrum: ca. 8 Autominuten / Atrio: ca. 4 Autominuten
- Italienische Grenze: ca. 15 Autominuten
- Velden am Wörthersee: ca. 20 Autominuten
- Flughafen Klagenfurt: ca. 35 Autominuten
- Flughafen Ljubljana (Slowenien): ca. 50 Autominuten
- Flughafen Triest (Italien) : ca. 60 Autominuten

Die Region zählt zu den begehrtesten Wohn- und Freizeitlagen Kärntens.

Fazit
Diese außergewöhnliche Liegenschaft vereint zwei Welten:
Ein modernes, hochwertig errichtetes Wohnhaus für den täglichen Komfort und einen historischen Kärntner Troatkastn, der Geschichten erzählt und einzigartige Aufenthaltsqualität bietet.

Ob als Hauptwohnsitz, Familiendomizil, Rückzugsort in einer der schönsten Regionen Österreichs – diese Immobilie bietet Möglichkeiten, die nur selten auf den Markt kommen.

Ein Herz. Kärntner Seele.
Wohnhaus: 126,34 m² Wohnnutzfläche
Troatkastn: ca. 30 m² Wohnnutzfläche auf drei Ebenen plus Panoramaterrasse
Grundstück: 1.146 m² (Bauland Kurgebiet / Grünstreifen)
Lage: Golfplatznähe Finkenstein | Faaker See Region | Kärnten

Ein Ort, an dem *man nicht nur wohnt – sondern ankommt.*

Außergewöhnliche Lebensqualität in der Region Finkenstein
Leben im Süden Kärntens – zwischen Seen, Bergen und drei Kulturräumen
Die Marktgemeinde Finkenstein am Faaker See zählt seit Jahren zu den gefragtesten Wohnstandorten Kärntens und gehört zu den Gemeinden mit dem stärksten Bevölkerungszuwachs Österreichs. Die Kombination aus hoher Lebensqualität, hervorragender Infrastruktur, wirtschaftlicher Stärke und außergewöhnlichem Freizeitwert macht die Region sowohl für Eigennutzer als auch für Zweitwohnsitzsuchende besonders attraktiv.
Die Liegenschaft befindet sich in ruhiger Wohnlage südlich von Villach und vereint naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Erreichbarkeit sämtlicher Einrichtungen des täglichen Lebens.

Zentrale Lage im Alpen-Adria-Raum
Ein besonderer Vorteil ist die einzigartige Position im Dreiländereck Österreich – Italien – Slowenien.
Von hier aus erreichen Sie:
- Villach Zentrum in rund 10 Minuten
- Faaker See in wenigen Minuten
- Wörthersee in rund 20 Minuten
- Tarvis (Italien) in ca. 20 Minuten
- Kranjska Gora (Slowenien) in ca. 25 Minuten
- Udine in rund 60 Minuten
- Ljubljana in rund 70 Minuten
- Flughafen Klagenfurt in rund 35 Minuten

Die Region bietet dadurch eine außergewöhnliche internationale Lebensqualität mit kurzen Wegen zu Kultur, Kulinarik und Freizeitangeboten in drei Ländern.

Hervorragende Infrastruktur
Finkenstein verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur für den täglichen Bedarf.
In unmittelbarer Umgebung befinden sich:
- Kindergärten
- Volksschulen und weiterführende Schulen
- Ärzte und Apotheken

- Banken
- Nahversorger und Einkaufsmöglichkeiten
- Gastronomiebetriebe
- Sport- und Freizeiteinrichtungen
- Bahnhof und öffentliche Verkehrsanbindung

Die nahegelegene Stadt Villach ergänzt das Angebot mit umfangreichen Einkaufs-, Bildungs- und Gesundheitsmöglichkeiten.

Freizeit- und Naturarena Kärnten
Die Region rund um Finkenstein gilt als eine der vielseitigsten Freizeitregionen Österreichs.

Seenwelt vor der Haustüre
Innerhalb weniger Fahrminuten erreichen Sie:
- Faaker See
- Aichwaldsee
- Silbersee
- Ossiacher See
- Wörthersee

Die Kärntner Seen bieten beste Wasserqualität und vielfältige Möglichkeiten zum Baden, Segeln, Stand-up-Paddling, Kajakfahren oder einfach zum Genießen.

Golfen in einer der schönsten Anlagen Kärntens
Nur wenige Minuten entfernt liegt der renommierte Golfclub Schloss Finkenstein.
Der 18-Loch-Championship-Course zählt zu den landschaftlich schönsten Golfanlagen Österreichs und bietet beeindruckende Ausblicke auf die Karawanken und den Mittagskogel.

Wandern, Klettern, Radfahren uvm.
Direkt vor der Haustüre beginnt eines der attraktivsten Outdoor-Reviere Kärntens:
- Karawanken
- Mittagskogel
- Dobratsch Naturpark
- Alpe-Adria-Trail
- Drauradweg
- Faaker-See-Rundweg

Die Region bietet unzählige Möglichkeiten für Wanderer, Mountainbiker, Rennradfahrer und Naturliebhaber.

Wintersport in kurzer Distanz
Mehrere Skigebiete befinden sich in komfortabler Reichweite:
- Dreiländereck Arnoldstein
- Gerlitzen Alpe
- Kranjska Gora (Slowenien)
- Nassfeld

Damit ist ganzjährig ein abwechslungsreiches Freizeitprogramm garantiert.

Kultur und Kulinarik
Die Alpen-Adria-Region ist bekannt für ihre einzigartige Mischung aus österreichischer, italienischer und slowenischer Kultur.
Zu den besonderen Highlights zählen:

Kultur
- Burgarena Finkenstein mit ihrem überregional bekannten Sommerprogramm
- Villacher Kirchtag
- Villacher Fasching
- Carinthischer Sommer in Villach und Ossiach
- Zahlreiche Konzerte, Festivals und Veranstaltungen rund um den Faaker See

Kulinarik
Die Region bietet eine außergewöhnliche gastronomische Vielfalt:
- Traditionelle Kärntner Wirtshäuser
- Ausgezeichnete Fischrestaurants am Faaker See
- Buschenschenken und regionale Produzenten
- Italienische Trattorien in Tarvis
- Slowenische Spezialitäten rund um Kranjska Gora
- Zahlreiche Hauben- und Genussrestaurants im Alpen-Adria-Raum

Hier treffen Kärntner Gastfreundschaft, italienische Lebensfreude und slowenische Tradition aufeinander.

Fazit zur Lage
Wenige Regionen Europas verbinden Natur, Freizeit, internationale Erreichbarkeit und Lebensqualität in vergleichbarer Weise.
Finkenstein am Faaker See steht für:
- Wohnen in einer der dynamischsten Gemeinden Österreichs
- Nähe zu Villach
- Seen- und Berglandschaft direkt vor der Haustüre
- Dreiländereck Österreich–Italien–Slowenien
- Ganzjährige Freizeitmöglichkeiten
- Hohe Lebensqualität und nachhaltige Wertbeständigkeit

Eine Lage, die heute bereits überzeugt und auch langfristig enormes Entwicklungspotenzial bietet.

Wir verwenden künstliche Intelligenz um Bilder und Texte zu verbessern.



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.