

Exklusives, alpines Chalet mit Sauna in traumhafter Panoramalage auf der Koralpe



Titelfoto

Objektnummer: 3754/998

Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Koralmdorf 27
Art:	Haus - Chalet
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9413 Trum-und Prössinggraben
Baujahr:	2021
Wohnfläche:	115,00 m ²
Bäder:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	665.000,00 €
Betriebskosten:	101,16 €
Heizkosten:	148,65 €
Sonstige Kosten:	64,56 €
Provisionsangabe:	

23.940,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

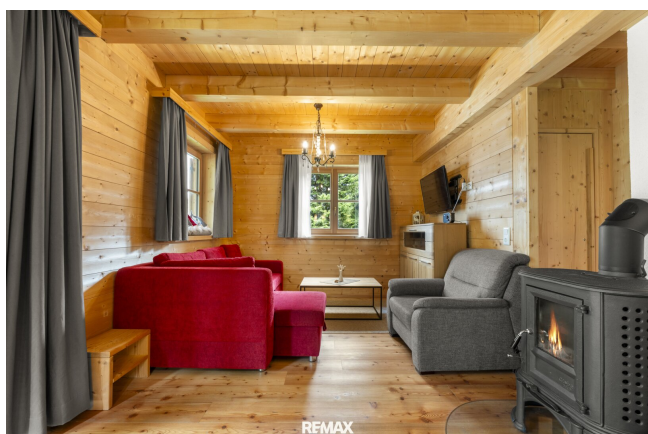


Peter Dohr

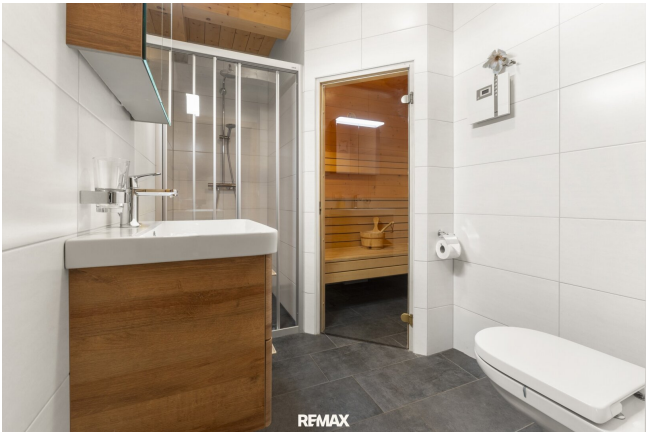
PPD Immobilien e.U. REMAX Friends
8.-Mai-Straße 10
9020 Klagenfurt

T +43 463 503 944
H +43 664 266 32 96











REMAX



REMAX



REMAX







REMAX

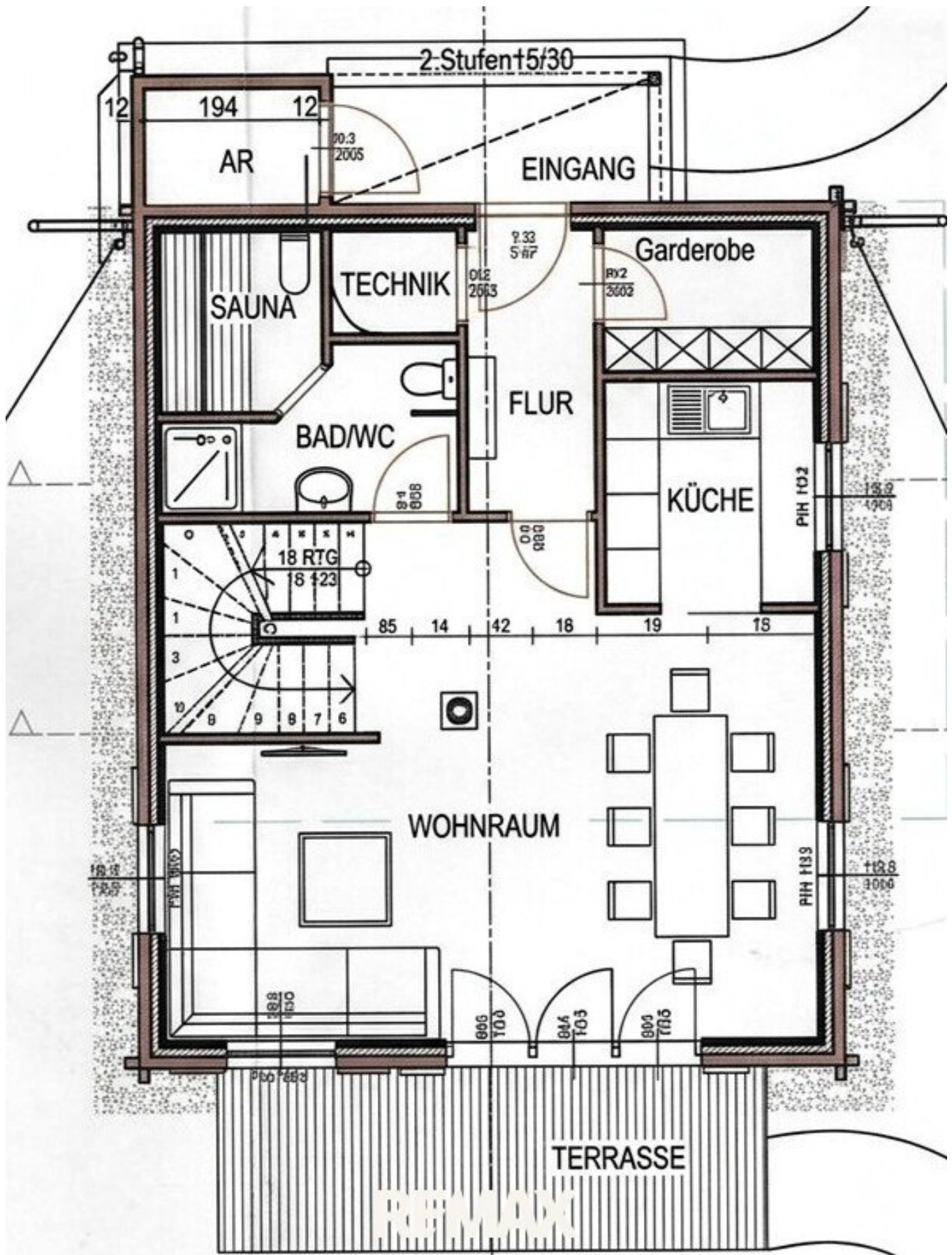


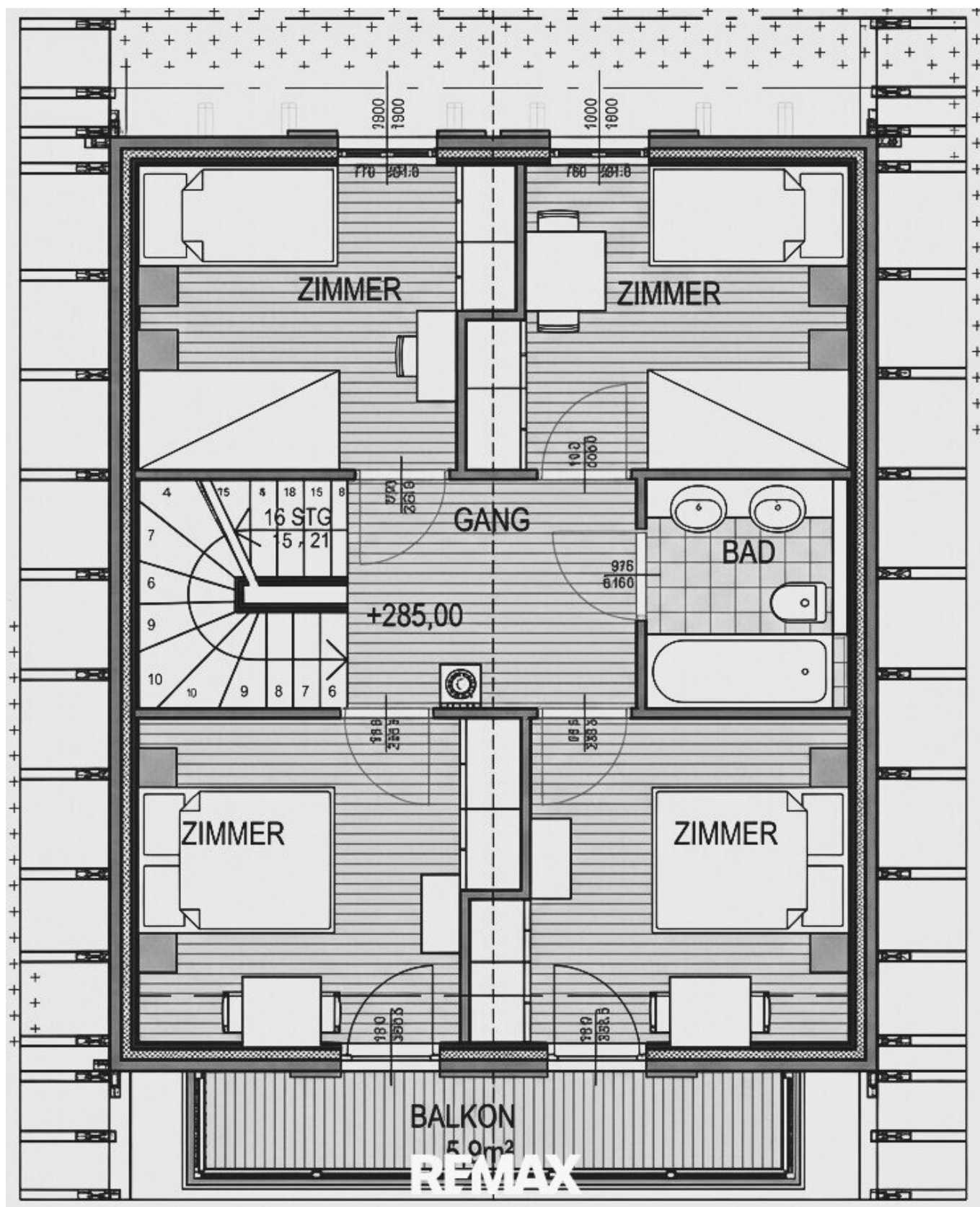
REMAX



REMAX







Objektbeschreibung

Exklusives, alpines Chalet mit Sauna in traumhafter Panoramalage auf der Koralpe

Erleben Sie alpinen Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Dieses exklusive Chalet in traumhafter Lage auf der Koralpe begeistert mit stilvoller Architektur, moderner Ausstattung und einer einzigartigen Verbindung von Natur, Ruhe und Exklusivität.

Das 2021 in hochwertiger Blockbauweise mit setzungsfreiem Blockholz aus heimischer Fichte errichtete Haus bietet 115 m² Wohnfläche und liegt auf einem 455 m² großen Grundstück. Umgeben von der unberührten Natur Kärntens, über der Nebelgrenze, präsentiert sich das Chalet als ideale Wohlfühloase – ein Ort, an dem Sie das ganze Jahr über vielfältige Freizeitmöglichkeiten an der frischen Bergluft genießen und im Sommer der Hitze entfliehen können.

Es handelt sich um einen Netto-Anlegerkauf: Der Netto-Kaufpreis ist € 665.000,- und die Netto-Mieteinnahmen pro Jahr betragen aktuell rund € 31.000,-.

Das Chalet überzeugt mit einer geschmackvollen Einrichtung im rustikal-alpinen Stil, bei der hochwertige Materialien und liebevolle Details eine warme, einladende Atmosphäre schaffen. Die Immobilie wird vollständig möbliert übergeben. Ein gemütlicher Schwedenofen im Wohnbereich sorgt an kühleren Tagen für behagliche Wärme und unterstreicht den alpinen Charakter des Hauses. Das Haus wird mit einer Fernwärme-Pellets-Zentralheizung beheizt und wird unterstützt durch eine Fußbodenheizung.

Die großzügige Raumaufteilung bietet komfortabel Platz für bis zu acht Personen, bei Bedarf auch für bis zu zehn Personen. Insgesamt stehen vier gemütliche Schlafzimmer zur Verfügung – zwei mit jeweils einem Doppelbett und zwei mit jeweils zwei Einzelbetten. Ergänzend bietet ein ausziehbares Doppel-Schlafsofa im Wohnbereich eine zusätzliche Schlafmöglichkeit.

Die offen gestaltete Küche ist funktional und umfassend ausgestattet. Sie verfügt über einen Elektroherd mit Backofen, einen Kühlschrank mit Tiefkühlfach, eine Mikrowelle sowie einen Geschirrspüler. Geschirr, Besteck und sämtliche Küchenutensilien sind ebenso vorhanden wie Kaffeemaschine, Wasserkocher und Toaster – beste Voraussetzungen für einen entspannten Aufenthalt. Parkmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Chalet.

Die Wohnfläche teilt sich wie folgt:

Erdgeschoss:

- Flur

- Garderobe
- Wohn-/Essbereich
- Küche
- Bad mit Dusche und WC
- Sauna
- Technikraum
- Abstellraum

Dachgeschoss:

- Gang
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Zimmer 3
- Zimmer 4
- Bad mit Badewanne und WC

Vom Balkon im Obergeschoss mit 5,90 m² und der Terrasse im Erdgeschoss mit 12 m² genießen Sie eine atemberaubende Aussicht auf die umliegende Berglandschaft.

Die Lage des Chalets auf 1.600 Metern Seehöhe eröffnet sowohl im Sommer als auch im Winter eine Vielzahl an Möglichkeiten für Erholung und Aktivität. Im Winter genießen Sie den direkten Zugang zu den Skipisten sowie zahlreiche weitere Aktivitäten wie Rodeln, Schneeschuhwandern oder Skitouren. Im Sommer laden die Wanderwege, Mountainbikestrecken und weitere Freizeitmöglichkeiten wie Paragleiten und Drachenfliegen zur Erkundung der Umgebung ein.

Die Infrastruktur vor Ort ist bestens ausgebaut. Urige Hütten und Gasthäuser auf der Koralpe laden zum Verweilen ein. Eine Bäckerei ist fußläufig erreichbar, und der nächste Supermarkt liegt etwa 15 Minuten entfernt. Die Stadt Wolfsberg mit ihrem umfangreichen Freizeitangebot, darunter Restaurants, Cafés, ein Golfplatz und ein Kino, ist in rund 20 Minuten erreichbar. Über die Südautobahn sind Klagenfurt und der Wörthersee in etwa 35 Minuten und Graz in etwa 45 Minuten zu erreichen.

Das Chalet liegt in einem ausgewiesenen „Bauland-Kurgebiet mit Sonderwidmung für Freizeitwohnsitz“. Damit eignet es sich nicht nur als privates Urlaubsdomizil, sondern auch als attraktive Investition mit solider Rendite. Die Möglichkeit zur ganzjährigen Vermietung macht diese Immobilie zu einem lohnenden Investment. Die Immobilie kann, muss aber nicht vermietet werden.

Dieses Chalet ist weit mehr als eine Immobilie – es ist ein Ort der Ruhe, Erholung und Lebensqualität. Eingebettet in die beeindruckende Bergwelt der Koralpe vereint es exklusiven Wohnkomfort mit einer einzigartigen Naturlandschaft. Erfüllen Sie sich den Traum eines alpinen Refugiums!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung Ihres Traumchalets? Wir kooperieren mit ausgewählten, unabhängigen Finanzierungsanbietern und können Ihnen gerne den Kontakt vermitteln, sodass Sie schnell, einfach und unverbindlich Finanzierungsvorschläge erhalten.

Energieausweis wird nachgereicht.

Für weitere Informationen bzw. Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten vornehmen, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Die im vorliegenden Exposé enthaltenen Angaben, insbesondere zu Flächenmaßen, Grundrissen sowie zur Grundstücksgröße, beruhen ausschließlich auf den vom Abgeber bzw. Dritten zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen – Irrtümer vorbehalten. Eine eigenständige Überprüfung oder Nachmessung durch den Makler hat nicht stattgefunden. Die angegebenen Wohn-/Nutz- und Grundstücksflächen sind daher als unverbindliche Richtwerte zu verstehen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die dargestellten Grundrisspläne nicht maßstabsgetreu sein müssen, von den tatsächlichen Gegebenheiten sowie Maßen vor Ort abweichen können und dass der tatsächliche Baubestand im Hinblick auf Ausmaßlage und -größe vom baubewilligten Zustand abweichen kann.

Eine Haftung des Maklers für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen.

Nebenkosten Kaufvertrag:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr

Kaufvertragsserrichtung und Treuhandtschaft lt. Tarifordnung des Vertragsserrichters

Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <7.525m

Apotheke <8.325m

Krankenhaus <8.225m

Kinder & Schulen

Schule <5.675m

Kindergarten <5.450m

Höhere Schule <7.925m

Nahversorgung

Supermarkt <5.725m

Bäckerei <8.375m

Einkaufszentrum <9.225m

Sonstige

Bank <7.625m

Geldautomat <7.625m

Post <5.725m

Polizei <8.550m

Verkehr

Bus <275m

Bahnhof <7.925m

Autobahnanschluss <9.875m

Flughafen <9.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap