

## **Elegante Altbau-Eigentumswohnung im Herzen des Mölltales**



Wintergarten/Loggia

**Objektnummer: 1676/3107**

**Eine Immobilie von REMAX Impuls**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresse                       | Napplach 19                             |
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 9816 Penk                               |
| Baujahr:                      | 1900                                    |
| Zustand:                      | Neuwertig                               |
| Möbliert:                     | Teil                                    |
| Alter:                        | Altbau                                  |
| Wohnfläche:                   | 115,00 m <sup>2</sup>                   |
| Zimmer:                       | 4                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Stellplätze:                  | 1                                       |
| Garten:                       | 260,00 m <sup>2</sup>                   |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 71,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>B</b> 0,92                           |
| Kaufpreis:                    | 239.000,00 €                            |
| Betriebskosten:               | 124,14 €                                |
| Heizkosten:                   | 90,00 €                                 |
| Provisionsangabe:             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



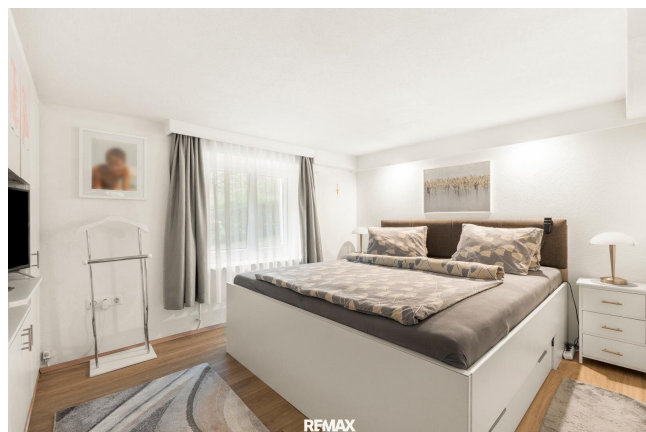
**Sabrina Egger**



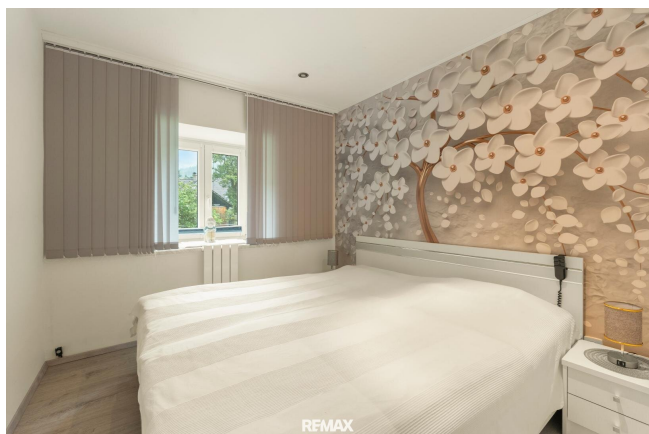
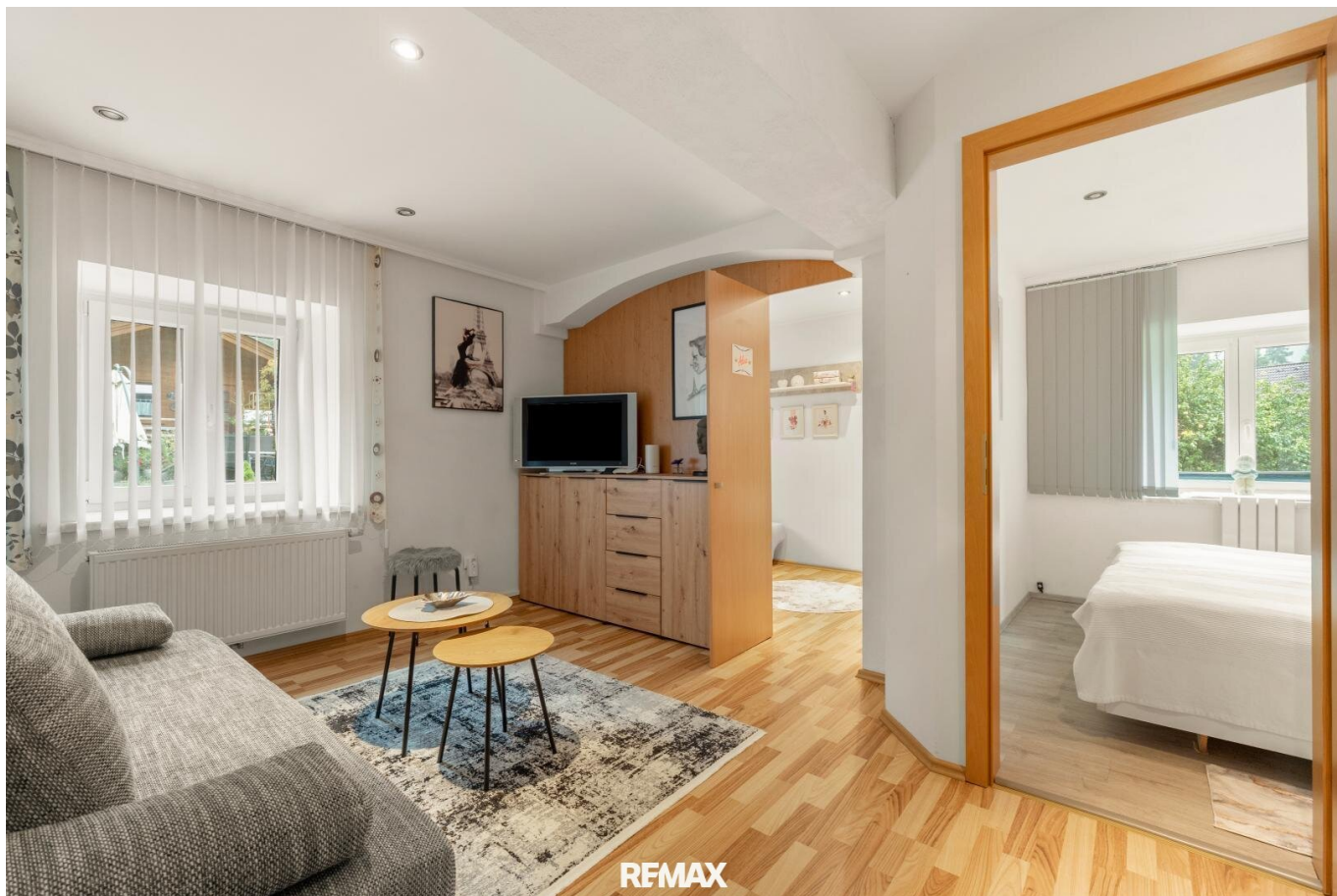
















## Objektbeschreibung

Diese großzügige Erdgeschosswohnung mit rund 115 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche befindet sich in einem gepflegten Haus mit lediglich drei Wohneinheiten in der idyllischen Ortschaft Napplach in der Gemeinde Reißeck. Das Gebäude wurde um die Jahrhundertwende errichtet (genaues Baujahr nicht bekannt) und seit 1977 laufend saniert und renoviert. So blieb der historische Charme des Altbaus erhalten, während zugleich moderner Wohnkomfort geschaffen wurde.

Die Wohnung überzeugt durch ihre angenehme Raumaufteilung und eine offene, freundliche Atmosphäre. Zwei Schlafzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob für Familien, Paare oder für alle, die ein zusätzliches Arbeits- oder Gästezimmer schätzen. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und lädt sowohl zu gemütlichen Abenden als auch zu geselligen Runden ein.

Ein besonderes Highlight ist der direkt vom Wohnbereich zugängliche Garten. Hier genießen Sie die warmen Monate in privater Atmosphäre, können Obst und Gemüse anpflanzen oder einfach im Grünen entspannen. Ein charmantes Gartenhaus sowie eine kleine Laube erweitern den Wohnraum nach draußen und bieten zusätzlichen Stauraum sowie gemütliche Sitzgelegenheiten.

Die Lage verbindet Ruhe, Natur und Lebensqualität auf besondere Weise. Eingebettet in die Kärntner Berglandschaft bietet Napplach ein hohes Maß an Entschleunigung und Erholung – ein Rückzugsort für alle, die Weite, Naturverbundenheit und Lebensqualität suchen, ohne auf eine gute Erreichbarkeit verzichten zu müssen. Spaziergänge, Rad- und Wandertouren beginnen direkt vor der Haustüre, sodass die Umgebung bewusst erlebt werden kann.

Für Berg- und Naturliebhaber eröffnet die Lage nahezu unbegrenzte Möglichkeiten: Ein besonderer Mehrwert ist die Nähe zu den Kärntner Seen, insbesondere zum Millstätter See, der in kurzer Fahrzeit erreichbar ist. Kristallklares Wasser, gepflegte Strandbäder, idyllische Uferplätze und vielfältige Freizeitangebote machen ihn zu einem ganzjährigen Erholungsraum – vom sommerlichen Badevergnügen bis zu ruhigen Spaziergängen in der kühleren Jahreszeit. Der Mölltaler Gletscher bietet ganzjährig alpine Erlebnisse mit hoher Schneesicherheit im Winter sowie eindrucksvollen Hochgebirgslandschaften im Sommer. Zahlreiche weitere Wandergebiete, Almen und Skigebiete befinden sich in der näheren Umgebung und sind in komfortabler Fahrdistanz erreichbar.



Trotz der naturnahen Lage ist die Infrastruktur hervorragend. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Gastronomie sowie Kindergarten und Schulen befinden sich in der Gemeinde Reißbeck bzw. in den umliegenden Ortschaften und sind in kurzer Fahrzeit erreichbar. Auch die Bezirksstadt Spittal an der Drau liegt nur wenige Minuten entfernt und bietet weitere umfassende Infrastruktur wie Einkaufszentren, Ärzte, Gastronomie und kulturelle Angebote. Die nahegelegene Tauernautobahn (A10) sorgt zudem für eine sehr gute Anbindung in Richtung Salzburg, Italien und den Alpen-Adria-Raum.

Diese Wohnung vereint den Charakter eines historischen Hauses, modernen Wohnkomfort und einen idyllischen Außenbereich in naturnaher Lage – ideal für alle, die großzügiges Wohnen mit Ruhe, Natur und guter Infrastruktur verbinden möchten.

Diese Immobilie hat Ihr Interesse geweckt?

Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <7.175m

Apotheke <7.375m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.050m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.825m

Bäckerei <7.525m

#### **Sonstige**

Geldautomat <7.025m

Bank <7.450m

Post <7.300m

Polizei <7.525m

**Verkehr**

Bus <375m

Bahnhof <3.225m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap