Charmantes, alpines Chalet mit Panoramablick im Wander- und Skigebiet Koralpe



Essbereich

Objektnummer: 3754/1023

Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Koralmdorf 22 a
Art:	Haus - Chalet
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9413 Trum-und Prössinggraben
Wohnfläche:	94,00 m²
Bäder:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 92,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,08
Kaufpreis:	445.000,00 €
Betriebskosten:	400,00 €
Provisionsangabe:	

16.020,00 € 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














RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX




RE/MAX


RE/MAX

Objektbeschreibung

Charmantes, alpines Chalet mit Panoramablick im Wander- und Skigebiet Koralpe

Inmitten der atemberaubenden Berglandschaft der Koralpe erwartet Sie ein charmantes Chalet in ruhiger Lage umgeben von herrlicher Natur. Das in Holzbauweise errichtete Chalet mit einer **Wohnfläche von ca. 94 m²** sowie einer **Grundstücksfläche von ca. 380 m²** liegt in sonniger Aussichtslage auf **ca. 1.600 m Seehöhe** und bietet einen alpinen Rückzugsort, der zu jeder Jahreszeit mit seinem besonderen Charme begeistert. Der Blick über die Kärntner Bergwelt, die klare Bergluft und die außergewöhnliche Ruhe machen dieses Chalet zu einem einzigartigen Ort.

Das **vollständig, im rustikal-alpinen Stil möblierte Chalet** empfängt seine Bewohner mit einer warmen, gemütlichen Atmosphäre und einem **großzügigen Koch-/Wohn-/Essbereich samt Zugang zur Terrasse**.

Die **offene Küche** ist umfassend ausgestattet und verfügt unter anderem über Elektroherd, Backofen, Kühlschrank, Gefrierschrank, Mikrowelle und Geschirrspüler. Kaffeemaschine, Wasserkocher, Toaster sowie Geschirr, Besteck und Küchenutensilien sind ebenfalls vorhanden. **Zwei Badezimmer** (Badezimmer im EG mit Dusche und Badezimmer im DG mit Badewanne und Sauna) sorgen für zusätzlichen Komfort.

Das Chalet bietet **Platz für bis zu 8 Personen**: zwei Schlafzimmer verfügen über Doppelbetten, ein weiteres Schlafzimmer über zwei Einzelbetten und zusätzlich steht im Wohnbereich ein Doppelbettsofa zur Verfügung.

Nach einer Wanderung, einem Skitag oder einer ausgedehnten Tour durch die Bergwelt wartet im eigenen Chalet ein besonderes Highlight: **eine private Sauna**.

Auch im Sommer wird das Chalet zum perfekten Rückzugsort. Auf Terrasse und Balkon lässt sich die frische Bergluft genießen, während der Blick über das Kärntner Bergpanorama schweift. Die Höhenlage sorgt gerade an warmen Sommertagen für ein angenehm erfrischendes Klima – ideal, um der Hitze im Tal zu entkommen.

Der offene Koch-/Wohn-/Essbereich ist mit einem Kachelofen ausgestattet, der für wohlige Wärme sorgt. Die Beheizung erfolgt mittels Pellets-Zentralheizung sowie Fußbodenheizung.

Die Immobilie ist voll unterkellert mit einem ca. 30 m² großen Appartement, das vermietet oder selbst genutzt werden kann.

Die Lage macht dieses Chalet zu einem idealen Ausgangspunkt für Naturliebhaber und aktive Genießer.

Parkmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Chalet.

Mit einer guten Rendite stellt diese Immobilie eine attraktive, besondere Investition dar und kann ganzjährig vermietet werden. Die Widmung lautet **Bauland-Kurgebiet mit Sonderwidmung Freizeitwohnsitz**.

Im Winter beginnt das Bergerlebnis praktisch vor der Haustüre: Das Skigebiet der Koralpe liegt direkt vor dem Chalet. Darüber hinaus bieten sich die verschneiten Hänge für Schneeschuhwanderungen, Skitouren und Rodelausflüge an.

Im Sommer zeigt sich die Koralpe von ihrer besonders reizvollen Seite: Zahlreiche Wanderwege führen durch die alpine Landschaft und bieten beeindruckende Ausblicke. Auch für Biker ist die Region sehr attraktiv. Darüber hinaus finden sich ideale Bedingungen für Paragleiten, Drachenfliegen und Modellflugsport.

Wer nach Bewegung Ruhe sucht, findet sie hier ebenso wie jene, die einfach nur die Natur genießen möchten.

Trotz der idyllischen Berglage ist die Versorgung unkompliziert. Eine **Bäckerei ist fußläufig erreichbar**, der nächste Supermarkt liegt etwa 15 Autominuten entfernt.

Die Stadt **Wolfsberg** erreichen Sie in ca. 20 Minuten. Dort stehen zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit und Alltag zur Verfügung – vom Freibad und Golfplatz über Kino und Fußballstadion bis hin zu Restaurants und Cafés.

Auch die Anbindung ist hervorragend: In etwa 15 Minuten erreichen Sie die Auffahrt zur Südautobahn. Von dort sind **Klagenfurt und der Wörthersee in ca. 35 Minuten**, **Graz in ca. 45 Minuten** erreichbar.

Das Chalet ist nicht nur ein außergewöhnlicher Ort für den persönlichen Rückzug, sondern bietet auch **attraktive Nutzungsmöglichkeiten als Ferienimmobilie**.

Durch die ganzjährige Attraktivität der Koralpe bietet sich zudem die Möglichkeit einer **touristischen Vermietung.**

Hier kaufen Sie nicht einfach ein Haus in den Bergen, Sie erwerben einen Ort, an dem **Ruhe, Natur, Weitblick und alpiner Lebensstil** zusammenkommen: Eine Region für aktive Tage auf Skiern, Wanderschuhen oder dem Bike und eine Immobilie für entspannte Stunden auf der Terrasse, in der Sauna oder am warmen Kachelofen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung der Immobilie? Wir kooperieren mit

ausgewählten, unabhängigen Finanzierungsanbietern und können Ihnen gerne den Kontakt vermitteln, sodass Sie schnell, einfach und unverbindlich Finanzierungsvorschläge erhalten.

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 Ausmaß, Lage 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

Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft lt. Tarifordnung des Vertragserrichters

Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <7.475m
Apotheke <8.300m
Krankenhaus <8.225m

Kinder & Schulen
Schule <5.575m
Kindergarten <5.375m
Höhere Schule <7.900m

Nahversorgung
Supermarkt <5.625m
Bäckerei <8.375m
Einkaufszentrum <9.225m

Sonstige
Bank <7.550m
Geldautomat <7.550m
Post <5.625m
Polizei <8.550m

Verkehr
Bus <250m
Bahnhof <7.850m
Autobahnanschluss <9.875m
Flughafen <9.575m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap