

Almhaus -Ferienhaus am Hochrindl - Sankt Lorenzen



Terrasse Hochrindl

Objektnummer: 905/03696

Eine Immobilie von ATV Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Ferienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9565 Ebene Reichenau
Baujahr:	1991
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	110,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	G 390,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,90
Kaufpreis:	395.000,00 €

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.







Objektbeschreibung

Almhaus in Sankt Lorenzen AM HOCHRINDL – ein besonderer Platz in den Kärntner Nockbergen

Ein Herz „Kärntens“

Es gibt Immobilien, die kann man anhand von Quadratmetern, Zimmeranzahl und Grundstücksgröße recht gut beschreiben. Und es gibt Liegenschaften, bei denen diese Zahlen zwar dazugehören, aber nicht erklären, was den eigentlichen Wert ausmacht.

Dieses Almhaus gehört für mich eindeutig zur zweiten Kategorie.

In herrlicher Sonnen- und Aussichtslage am Lorenzenberg oberhalb der Ebene Reichenau, auf rund **1.450 Metern Seehöhe**, befindet sich dieses ausgesprochen gemütliche Almhaus inmitten der Kärntner Nockberge in besonderer Natur- und Fernblicklage.

Sankt Lorenzen ist die höchstgelegene Pfarre Kärntens. Sankt Lorenzen ist ein ruhiger Ort zwischen Hochrindl und der Turracherhöhe und Ausgangspunkt für viele Wanderungen.

Wallfahrtsort: am 15. August wird immer von Ebene Reichenau nach St.Lorenzen in die St. Anna Kirche gepilgert.

Wer hierherkommt, sucht in aller Regel nicht das städtische Leben. Man sucht Ruhe, Natur, einen freien Blick und einen Ort, an dem man die Türe hinter sich schließen und den Alltag für eine Weile vergessen kann.

Ein echtes Almhaus – und genau das darf es auch bleiben

Das Haus besitzt jenen ursprünglichen Charakter, den viele moderne Ferienimmobilien erst mühsam nachzuahmen versuchen.

Holz, traditionelle Einrichtung, gemütliche Stuben und viele über Jahre gewachsene Details bestimmen das Erscheinungsbild. Es wurde nicht versucht, aus einem Almhaus ein Chalet zu machen. Gerade diese Authentizität macht für mich einen wesentlichen Teil seines Charmes aus.

Das gemütliche Wohnzimmer mit Kamin bildet einen der zentralen Aufenthaltsbereiche. Gleich daneben befindet sich die traditionelle Wohnküche mit ihrer Sitzecke – ein Raum, in dem man sich gut vorstellen kann, dass nach einem langen Tag am Berg noch stundenlang zusammengesessen wird.

Über die verschiedenen Geschosse verteilen sich vier Schlaf- und drei Aufenthaltsräume, zählt man die Wohnküche mit.

Die Bauernstube – für mich eine Besonderheit des Hauses

Im gemauerten Untergeschoss befindet sich eine urige **Bauernstube mit eigenem Barbereich**.

Solche Räume findet man heute nur mehr selten. Gerade bei einem Ferien- und Almhaus sind sie aber oft jene Plätze, an die man sich später am liebsten erinnert: zusammensitzen, etwas trinken, erzählen und einen schönen Tag gemeinsam ausklingen lassen.

Die Terrasse und der Garten gehören zum eigentlichen Wohnraum dazu

Wer ein Haus in dieser Lage besitzt, wird einen erheblichen Teil seiner Zeit nicht im Haus, sondern davor verbringen.

Die großzügige **Panoramaterrasse** mit ihrer Markise ist dafür geradezu geschaffen. Von hier öffnet sich der Blick über die Almwiesen und die bewaldete Berglandschaft der Nockberge.



Frühstück in der Morgensonne, ein Kaffee am Nachmittag oder ein Glas Wein am Abend – viel mehr braucht es an einem solchen Platz eigentlich nicht.

Die Liegenschaft verfügt über die hochwertige **Baulandwidmung mit Freizeitwohnsitz**.

Das Grundstück umfasst rund **876 m²**, die Wohnfläche des Almhauses erstreckt sich auf rund **110 m²** und der Kaufpreis liegt bei **€ 395.000,-** zzgl. Kaufnebenkosten beim Immobilienerwerb. Auch der Garten bietet etwas, das man bei einem Almhaus besonders zu schätzen weiß: Platz und Rückzugsmöglichkeiten. Unter altem Baumbestand befindet sich der **überdachte HotPot** – ein wunderbarer Platz, insbesondere wenn es draußen bereits etwas kühler wird.

Ergänzt werden die Außenflächen durch praktische Nebenbereiche, wie einer Garage und einem Holz- beziehungsweise Geräteschuppen.

Das Almhaus wurde 1990 von ELK errichtet. Das Untergeschoss ist ein Ziegelmassivbau und die oberen beiden Geschosse sind in Holzblock mit entsprechender Isolierung ausgeführt. Siehe dazu Energieausweis. Beheizt wird das Almhaus mit zwei Kaminofen sowie Elektrodirektheizungen.

Die Liegenschaft verfügt über einen Wasseranschluss über die Almgemeinschaft, hat auf Eigengrund eine Senkgrube und ist an Strom angeschlossen.

HWB Ref., SK 390 f GEE, SK 3,9 (29.06.2023)

Sommer wie Winter eine interessante Lage

Das Hochrindl und die umliegenden Nockberge bieten zu jeder Jahreszeit ihre eigenen Möglichkeiten.

Sommerfrische & Naturidylle

Wenn der Schnee schmilzt, verwandelt sich Hochrindl in ein **Wander- und Naturparadies**.

Eine Klimaanlage ist überflüssig, denn die klare Bergluft sorgt für angenehme Nachttemperaturen und ein erholsames Klima.

Es ist eine gesunde Umgebung für kurze Spaziergänge oder längere Wanderungen und liegt beim **UNESCO-Biosphärenreservat Nockberge** (biosphaerenparknockberge.at). Dieses schützt ein einzigartiges Ökosystem aus Pflanzen und Tieren in einer sanften und zugänglichen Berglandschaft mit weitläufigen, blumenübersäten Almwiesen, Zirbewäldern und glitzernden Seen. Im Herbst erstrahlt die Landschaft in außergewöhnlichen Goldtönen. Zahlreiche markierte Wanderwege durchziehen das Gebiet und bieten einzigartige Panoramen. Einladende Berghütten laden zum Verweilen ein, von denen viele eigene Veranstaltungen mit regionalen Traditionen ausrichten.

Zahlreiche Wander-, Rad- und Naturwege beginnen direkt vor der Haustür. Eine traumhafte Wanderung um das Hochmoor. Golfer können den 18-Loch-Meisterschaftsplatz in Bad Kleinkirchheim (12 Minuten entfernt) genießen, während die kristallklaren Kärntner Seen – Millstätter See, Ossiacher See und Wörthersee – in nur 30–50 Minuten erreichbar sind.

Ob Wandern, Reiten, Jagen, Tagesausflüge mit dem Auto entlang der Nockalmstraße oder Motorradtouren – Sommer und Herbst in den Nockbergen bieten unvergessliche Erlebnisse. Im Sommer stehen Wandern, Natur, Mountainbiken und schlicht das Leben auf der Alm im Vordergrund.

Im Winter befinden sich mehrere Skigebiete der Region in erreichbarer Nähe.

Skifahren vom Feinsten.

Das Skigebiet Hochrindl bietet:

7 Lifte und 20 Kilometer Pisten aller Schwierigkeitsgrade, Skischule, Skiverleih,

Höhenloipe (1.600–1.800 m),
Schneegarantie und atemberaubende Panoramablicke.
Weitere renommierte Skigebiete wie **Bad Kleinkirchheim** oder die **Turracher Höhe** sind in
nur 15 Autominuten erreichbar.
Die Liegenschaft ist **ganzjährig erreichbar**.

Mein Resümee

Nach vielen Jahrzehnten in der Immobilienvermittlung weiß ich, dass man bei Häusern wie
diesem nicht versuchen sollte, aus jeder Eigenschaft ein Verkaufsargument zu machen.

Der Platz selbst ist das Argument.

Die Höhenlage, die Ruhe, der Blick, die Panoramaterrasse, das viele Holz, der Kamin, die
Bauernstube, der Garten mit HotPot und vor allem diese besondere Atmosphäre eines
gewachsenen Kärntner Almhauses ergeben zusammen eine Immobilie, die man nicht nur nach
ihren Quadratmetern beurteilen sollte.

**Wer ein authentisches Almhaus mit Charakter sucht, einen Rückzugsort für Familie und
Freunde und einen Platz, an den man auch nach vielen Jahren immer wieder gerne
zurückkehrt, der sollte sich dieses Haus ansehen.**

Denn eines hat sich in den letzten **55 Jahren von ATV-Immobilien** immer wieder bestätigt:
Eine gute Immobilie kann man beschreiben. Einen besonderen Platz muss man erleben.

**Haben wir Ihr Interesse geweckt, so werden wir uns freuen, Ihnen dieses Idyll auch
persönlich zeigen zu können.**

Hinweis:

Wir sind als Doppelmakler tätig. Wir wenden KI an, um Fotos 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.