Freizeitwohnsitz am Verditz - vier Wohneinheiten & zusätzliches Baugrundstück auf ca. 2.487 m²



Objektnummer: 5156/12492

Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9542 Verditz
Baujahr:	1984
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	234,00 m²
Zimmer:	9
Bäder:	4
WC:	3
Balkone:	3
Terrassen:	1
Keller:	48,00 m²
Heizwärmebedarf:	141,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,31
Kaufpreis:	540.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Hannes Hammermayer

Kompagnon Immobilien GmbH
Ferdinand-Wedenig-Str.3



















































Objektbeschreibung

Auf rund **1.250 Metern Seehöhe am Verditz**, eingebettet in die ruhige und naturnahe Landschaft oberhalb des Gegendtal, erwartet Sie eine außergewöhnlich vielseitige Liegenschaft mit viel Platz, mehreren Nutzungsmöglichkeiten und einem für diese Region besonders interessanten Merkmal: **Die Grundstücke verfügen über die Widmung Bauland - Kurgebiet - Sonderwidmung Freizeitwohnsitz.**

Das Anwesen verbindet großzügiges Wohnen mit der Möglichkeit einer Nutzung als Ferien- bzw. Freizeitwohnsitz und bietet durch die Aufteilung in **vier parifizierte Wohneinheiten** außergewöhnlich viel Flexibilität.

Zusätzlich gehört zur Liegenschaft ein weitgehend unbebautes zweites Grundstück, das - vorbehaltlich der geltenden Bebauungsbestimmungen und behördlichen Genehmigungen - weiteres Entwicklungspotenzial bietet.

Die Gesamtgrundstücksfläche beträgt rund **2.487 m²**. Das bestehende Wohnhaus befindet sich auf einem der beiden Grundstücke, während das unmittelbar angrenzende zweite Grundstück großteils unbebaut ist.

Das Wohnhaus wurde ca. **1984 errichtet** und umfasst insgesamt vier eigenständige, möblierte Wohneinheiten. Die derzeit ausgewiesene Wohnfläche beträgt ca. **242 m²**. Zusätzlich stehen zwei Garagen sowie ca. **48 m² Wirtschafts- und Nebenräume** zur Verfügung.

Die vier Wohneinheiten:

Die einzelnen Wohnungen verfügen über Wohnflächen von ca.: **52,5 m²**, **54,7 m²**, **62,4 m²** und **64,0 m².**

Alle Einheiten verfügen über eine Küche, einen Wohn-/Essbereich teilweise mit zusätzlicher Schlafmöglichkeit, ein separates Schlafzimmer, Badezimmer bzw. Dusche und WC sowie je nach Wohnung über Terrasse und/oder Balkon. 3 Wohnungen verfügen über einen Waschmaschinenanschluss - ein weiterer befindet sich im Untergeschoss.

Damit eignet sich die Immobilie für unterschiedlichste Nutzungskonzepte - beispielsweise als großzügiger Rückzugsort für eine größere Familie, für mehrere Generationen, zur Kombination aus Eigennutzung und Gästebereich oder für Käufer, die bewusst mehrere voneinander getrennte Wohneinheiten suchen.

Gerade die Kombination aus **vier eigenständigen Wohnungen innerhalb einer Liegenschaft** macht dieses Objekt besonders vielseitig.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- **Bauland - Kurgebiet - Sonderwidmung Freizeitwohnsitz**
- **ca. 2.487 m² Gesamtgrundstücksfläche**
- **zwei zusammenhängende Grundstücke**
- **vier parifizierte Wohneinheiten**
- **ca. 242 m² Wohnfläche**
- vier getrennte Wohnbereiche
- **9 Zimmer**
- Balkone und/oder Terrassen
- großzügige Gartenflächen
- **zweites, weitgehend unbebautes Grundstück**
- **zwei Garagen**
- zusätzliche Autoabstellplätze
- ca. **48 m² Wirtschafts- und Nebenräume im Untergeschoss**
- Hauszentralheizung
- zusätzliches Entwicklungspotenzial vorbehaltlich Bebauungsbestimmungen und Genehmigung

- ruhige Lage auf rund **1.250 m Seehöhe**
- naturnahe Umgebung
- zahlreiche Freizeitmöglichkeiten im direkten Umfeld
- mehrere Kärntner Seen und Skigebiete in gut erreichbarer Entfernung

Vier Wohnungen - viele Möglichkeiten

Ein wesentlicher Vorteil dieser Immobilie ist ihre ungewöhnlich flexible Aufteilung.

Anstatt eines klassischen Einfamilienhauses stehen **vier voneinander getrennte Wohneinheiten** zur Verfügung. Dadurch können unterschiedliche Lebens- und Nutzungskonzepte realisiert werden.

Denkbar wäre beispielsweise die Nutzung als:

- großzügiges Ferienhaus für Familie und Freunde
- Mehrgenerationenhaus
- gemeinsamer Freizeitwohnsitz mehrerer Familienmitglieder
- Kombination aus Eigennutzung und separaten Gästewohnungen
- Rückzugsort für mehrere Generationen mit dennoch getrennten Wohnbereichen
- Immobilie für Käufer, die Wohnen, Arbeiten und Gäste räumlich voneinander trennen möchten

Die endgültige Nutzung ist selbstverständlich immer anhand der jeweils geltenden gesetzlichen und behördlichen Vorgaben zu beurteilen.

Freizeitwohnsitz - ein wesentliches Merkmal:

Besonders hervorzuheben ist die Widmung der Liegenschaft: **Bauland - Kurgebiet - Sonderwidmung - Freizeitwohnsitz**.

Gerade in touristisch attraktiven Regionen Kärntens ist eine entsprechende Freizeitwohnsitzwidmung ein wesentliches Merkmal einer Immobilie, da sie Käufern eine Nutzung ermöglicht, die bei gewöhnlichem Bauland nicht automatisch gegeben ist.

Für Interessenten, die ihren Lebensmittelpunkt nicht dauerhaft nach Kärnten verlegen möchten, kann dies daher einen entscheidenden Unterschied darstellen.

Zusätzliches Grundstück mit Entwicklungspotenzial:

Ein weiterer besonderer Vorteil dieser Liegenschaft liegt in der Grundstücksstruktur.

Neben dem mit dem Wohnhaus bebauten Grundstück gehört auch ein unmittelbar angrenzendes, weitgehend unbebautes Grundstück mit ca. **1.455 m²** zum Verkaufsumfang. Damit bietet die Immobilie nicht nur den bestehenden Gebäudebestand, sondern auch **zusätzliches Entwicklungspotenzial**.

Gerade diese Kombination aus bestehendem Wohnhaus und zusätzlicher Grundstücksreserve eröffnet Möglichkeiten, die bei bereits vollständig ausgenutzten Liegenschaften nur selten vorhanden sind.

Art, Größe und Umfang einer möglichen zusätzlichen Bebauung sind vor Umsetzung eines konkreten Projektes mit der zuständigen Baubehörde abzuklären.

Ausstattung und Gebäude:

Das Gebäude präsentiert sich in einem guten bis sehr guten gepflegten Zustand.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine **Hauszentralheizung mit Flüssiggas**. Drei der vier Wohneinheiten verfügen über Fußbodenheizung, eine Wohnung wird über Heizkörper beheizt.

Zusätzlich stehen zur Verfügung:

- zwei Garagen

- ca. 48 m² Wirtschafts- und Nebenräume im Untergeschoss
- Gartenflächen
- Balkone
- Terrassen
- Abstellmöglichkeiten
- möblierte bzw. teilmöblierte Bereiche

Lassen Sie sich diese besondere Gelegenheit am Verditz nicht entgehen und überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von der Lage und den Möglichkeiten dieser Immobilie.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne persönlich zur Verfügung.

Hannes Hammermayer

Kompagnon Immobilien Kärnten

+43 664 2338906

Gerne unterstützen wir Sie auf Wunsch auch bei der Finanzierung Ihrer Wunschimmobilie und stellen den Kontakt zu unseren Finanzierungspartnern her.

Obige Angaben basieren auf Informationen der Eigentümer und den vorliegenden Unterlagen und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten. Angaben zu Widmung, Bebauungsmöglichkeiten und Nutzungsmöglichkeiten ersetzen keine verbindliche Auskunft der zuständigen Behörden.

Die auf den Bildern dargestellten Grundstücksgrenzen dienen ausschließlich der **ungefähren Veranschaulichung der Lage und des Grundstücksverlaufs**. Sie stellen keine vermessungstechnisch exakte Darstellung dar und können daher **nicht zur Bestimmung genauer Grundstücksgrenzen, Abstände oder Maße herangezogen werden**.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <6.500m
Apotheke <9.000m

Kinder & Schulen
Schule <5.500m
Kindergarten <9.500m
Universität <9.000m

Nahversorgung
Supermarkt <3.000m
Bäckerei <9.000m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige
Geldautomat <5.500m
Bank <5.500m
Post <2.500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <2.500m
Bahnhof <5.500m
Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap