Rustikales Chalet mit Bergpanorama, Sauna und Ausbaupotenzial auf der Koralpe



Titelfoto

Objektnummer: 3754/1044

Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Koralmdorf 13
Art:	Haus - Chalet
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9413 Trum-und Prössinggraben
Wohnfläche:	94,00 m²
Bäder:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	415.000,00 €
Betriebskosten:	400,00 €
Provisionsangabe:	

14.940,00 € 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

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX








RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX




RE/MAX


RE/MAX

Objektbeschreibung

Rustikales Chalet mit Bergpanorama, Sauna und Ausbaupotenzial auf der Koralpe

Ankommen, abschalten und die Berge genießen: Hoch oben auf der Koralpe, auf rund **1.600 Metern Seehöhe**, erwartet Sie ein besonderer Ort für alle, die das alpine Leben schätzen. In sonniger und ausgesprochen ruhiger Umgebung gelegen, verbindet dieses charmante Chalet ein besonderes Wohngefühl mit einer beeindruckenden Naturlandschaft.

Der Blick reicht weit über die Kärntner Bergwelt: Ob verschneite Winterlandschaft, klare Frühlingsluft, angenehme Sommertage oder die farbenprächtige Bergwelt im Herbst – die besondere Höhenlage macht diese Immobilie zu einem Rückzugsort, der zu jeder Jahreszeit seinen eigenen Charakter entfaltet.

Alpiner Charme trifft auf gemütlichen Wohnkomfort

Das in traditioneller **Holzbauweise** errichtete Chalet bietet rund **94 m² Wohnfläche** auf einem ca. **380 m² großen Grundstück**. Die **vollständig möblierte** und geschmackvoll im **rustikal-alpinen Stil** gehaltene Einrichtung unterstreicht den besonderen Charakter des Hauses und schafft eine warme, einladende Atmosphäre. Die Widmung lautet **Bauland-Kurgebiet mit Sonderwidmung Freizeitwohnsitz**.

Besonders gemütlich präsentiert sich der **großzügige Wohnbereich** mit **offener Küche und Essbereich**. Ein **Kachelofen** im Wohnbereich sorgt für wohlige Wärme und eine gemütliche Atmosphäre. Der **direkte Zugang zur Terrasse** sorgt für ein angenehmes Raumgefühl und verbinden Innen- und Außenbereich harmonisch miteinander mit einem **beeindruckenden Panoramablick** auf die umliegende Berglandschaft.

Die Küche ist umfassend ausgestattet und verfügt unter anderem über Herd, Backofen, Kühl- und Gefrierschrank, Mikrowelle und Geschirrspüler. Auch Kaffeemaschine, Wasserkocher, Toaster, Geschirr, Besteck und diverse Küchenutensilien sind vorhanden.

Platz für Familie, Freunde und Gäste

Mit insgesamt **drei Schlafzimmern** bietet das Chalet komfortable Schlafmöglichkeiten für bis zu **acht Personen**.

Zwei Schlafzimmer sind jeweils mit einem Doppelbett ausgestattet, ein weiteres Schlafzimmer verfügt über zwei Einzelbetten. Ergänzend kann das Doppelbettsofa im Wohnbereich genutzt werden.

Für zusätzlichen Komfort stehen **zwei Badezimmer** zur Verfügung. Im Erdgeschoss befindet sich ein Badezimmer mit Dusche. Das Badezimmer im Dachgeschoss ist mit einer Badewanne

ausgestattet und verfügt zudem über eine **Sauna**.

Gerade nach einem Tag auf der Piste, einer Skitour oder einer ausgedehnten Wanderung wird die eigene Sauna zu einem besonderen Highlight. Anschließend lässt es sich am Kachelofen gemütlich machen oder auf der Terrasse die Ruhe der Bergwelt genießen.

Auch der **Balkon** im Obergeschoss erweitert den privaten Außenbereich und bietet Gelegenheit, die frische Höhenluft und den freien Blick auf die umliegende Landschaft in vollen Zügen auszukosten.

Zusätzliches Potenzial im Untergeschoss

Ein besonderes Merkmal der Immobilie ist der rund **48 m² große Kellerbereich**. Das Untergeschoss befindet sich derzeit im **Edelrohbau** und eröffnet damit zahlreiche Möglichkeiten für eine individuelle Weiterentwicklung.

Je nach persönlichem Bedarf kann dieser Bereich entsprechend ausgebaut und beispielsweise als **zusätzlicher Wohnbereich oder Einliegerwohnung** gestaltet werden. Dadurch besteht nicht nur die Möglichkeit, den eigenen Wohnraum zu erweitern, sondern auch ein separates Nutzungskonzept für Gäste oder eine Vermietung umzusetzen.

Das Untergeschoss bietet somit eine interessante Perspektive für Käufer, die neben dem bereits fertig eingerichteten Chalet zusätzliches Entwicklungspotenzial suchen.

Ein Bergdomizil für Sommer und Winter

Die Koralpe ist nicht auf eine Jahreszeit beschränkt – und genau das macht die Lage dieses Chalets besonders interessant.

Im Winter befindet sich das Skigebiet direkt beim Chalet. Skifahren lässt sich damit ohne lange Anfahrtswege in den Tagesablauf integrieren. Darüber hinaus bieten die verschneiten Berge zahlreiche Möglichkeiten für Skitouren, Schneeschuhwanderungen und Rodelausflüge.

Im Sommer präsentiert sich die Koralpe als abwechslungsreiche alpine Freizeitregion. Wanderwege führen durch die Berglandschaft und eröffnen immer wieder weitreichende Ausblicke. Auch Mountainbike- und Radtouren lassen sich von hier aus unternehmen.

Für zusätzliche Abwechslung sorgen Freizeitmöglichkeiten wie **Paragleiten, Drachenfliegen und Modellflugsport**. Gleichzeitig bietet die Höhenlage ideale Voraussetzungen für alle, die abseits des Trubels einfach Ruhe, Natur und frische Bergluft suchen.

Angenehm kühl im Sommer, behaglich im Winter

Die Höhenlage von ca. 1.600 Metern bietet nicht nur eine außergewöhnliche Landschaft,

sondern auch ein angenehmes Klima. Auch an heißen Sommertagen herrscht auf der Koralpe häufig eine wohltuend frische Atmosphäre.

In der kalten Jahreszeit sorgt ein durchdachtes Heizsystem für Behaglichkeit: Neben dem Kachelofen stehen eine **Pellets-Zentralheizung und Fußbodenheizung** zur Verfügung.

So verbindet das Chalet den ursprünglichen Charakter eines alpinen Ferienhauses mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

Ruhige Berglage und dennoch gut erreichbar

Trotz der naturnahen Lage ist die alltägliche Versorgung gut organisiert. Eine **Bäckerei ist zu Fuß erreichbar**, während der nächste Supermarkt rund 15 Autominuten entfernt liegt.

Die Stadt **Wolfsberg** ist in etwa 20 Minuten erreichbar und bietet eine umfassende Infrastruktur. Neben Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie stehen dort unter anderem Freibad, Golfplatz, Kino und Fußballstadion zur Verfügung.

Auch für überregionale Fahrten ist die Lage interessant. Die **Südautobahn** erreichen Sie in etwa 15 Minuten. Von dort beträgt die Fahrzeit nach **Klagenfurt bzw. zum Wörthersee rund 35 Minuten**, nach **Graz etwa 45 Minuten**.

Eigennutzung oder touristische Perspektive

Das Chalet eignet sich sowohl zur **privaten Nutzung** als **persönlicher Rückzugsort** in den Bergen als auch als Immobilie mit **touristischem Nutzungspotenzial** – möglich durch die besondere Widmung **Bauland-Kurgebiet mit Sonderwidmung Freizeitwohnsitz**.

Die Koralpe ist sowohl im Winter als auch während der wärmeren Monate ein attraktives Ziel für Erholungssuchende und Aktivurlauber.

Die Kombination aus Skigebiet vor der Haustüre, sommerlichen Freizeitmöglichkeiten, privater Sauna, großzügigem Wohnbereich und zusätzlichem Ausbaupotenzial im Untergeschoss schafft unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten.

Fazit

Dieses Chalet vereint Vieles, was einen besonderen Platz in den Bergen ausmacht: **Ruhe, Natur, Weitblick, alpinen Charme und ganzjährige Freizeitmöglichkeiten**.

Wer ein gemütliches Chalet mit besonderem Ambiente, attraktiver Höhenlage und zusätzlichem Ausbaupotenzial sucht, findet auf der Koralpe eine Immobilie mit vielseitigen Möglichkeiten.

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 des Chalets? 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.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der

angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <7.575m
Apotheke <8.350m
Krankenhaus <8.250m

Kinder & Schulen
Schule <5.775m
Kindergarten <5.525m
Höhere Schule <7.950m

Nahversorgung
Supermarkt <5.825m
Bäckerei <8.400m
Einkaufszentrum <9.225m

Sonstige
Bank <7.675m
Geldautomat <7.675m
Post <5.825m
Polizei <8.575m

Verkehr
Bus <350m
Bahnhof <7.975m
Autobahnanschluss <9.875m
Flughafen <9.675m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap