Rückzugsort am Verditz - großzügiges Wohn- und Ferienhaus mit vier Wohneinheiten



Objektnummer: 5156/12536

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:	D 141,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,31
Kaufpreis:	390.000,00 €

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 Immobilie mit viel Platz und mehreren Nutzungsmöglichkeiten.

Besonders hervorzuheben ist die Widmung als **Bauland - Kurgebiet - Sonderwidmung Freizeitwohnsitz**. Damit bietet die Liegenschaft gerade für Käufer, die einen Rückzugsort in Kärnten suchen, eine besonders interessante Grundlage.

Das Wohnhaus wurde ca. **1984 errichtet** und umfasst insgesamt **vier voneinander getrennte Wohneinheiten**. Die Wohnfläche beträgt laut aktuellen Objektdaten ca. **234 m²**. Zusätzlich stehen ca. **48 m² Wirtschafts- und Nebenräume im Untergeschoss**, zwei Garagen sowie weitere Abstell- und Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

Die zum Haus gehörende Grundstücksfläche wird nach der derzeit vorgesehenen Grundstücksteilung ca. **1.403 m²** betragen. Dabei verbleiben beim Wohnhaus neben den Gartenflächen auch die für die Zufahrt und das Abstellen von Fahrzeugen vorgesehenen Flächen.

Die laufende Grundstücksteilung ist bei der endgültigen grundbücherlichen Flächenausweisung zu berücksichtigen.

Die vier Wohneinheiten:

Das Haus ist in vier eigenständige Wohneinheiten gegliedert.

Die einzelnen Wohnungen verfügen über Flächen von ca.:

- **52,5 m²**
- **54,7 m²**
- **62,4 m²**
- **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. Drei Wohnungen verfügen über einen Waschmaschinenanschluss, ein weiterer Anschluss befindet sich im Untergeschoss.

Gerade diese Aufteilung macht die Immobilie ausgesprochen flexibel und unterscheidet sie deutlich von einem klassischen Einfamilienhaus.

Ihre Vorteile auf einen Blick

- **Bauland - Kurgebiet - Sonderwidmung Freizeitwohnsitz**
- **ca. 1.403 m² Grundstücksfläche nach vorgesehener Teilung**
- **ca. 234 m² Wohnfläche**
- **vier parifizierte Wohneinheiten**
- vier getrennte Wohnbereiche
- **9 Zimmer**
- **4 Badezimmer**
- Balkone und Terrasse
- großzügige Gartenflächen
- eigene Zufahrt
- Parkflächen direkt beim Haus
- **zwei Garagen**

- ca. **48 m² Wirtschafts- und Nebenräume im Untergeschoss**
- Hauszentralheizung
- Fußbodenheizung in drei Wohneinheiten
- zusätzliche Heizmöglichkeiten über Elektro, Gas und Holz
- Massivbauweise
- Satteldach
- gepflegter Zustand
- Fern-, Berg- und Grünblick
- ruhige Lage auf rund **1.250 m Seehöhe**
- zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung
- mehrere Kärntner Seen und Skigebiete gut erreichbar

Die Liegenschaft weist außerdem drei Balkone, eine Terrasse und zwei Garagen aus.

Vier Wohnungen - viele Möglichkeiten

Ein wesentlicher Vorteil dieser Immobilie ist ihre außergewöhnlich flexible Aufteilung.

Anstelle eines klassischen Einfamilienhauses stehen **vier voneinander getrennte Wohneinheiten** zur Verfügung. Dadurch lassen sich ganz unterschiedliche Wohnkonzepte verwirklichen.

Denkbar ist beispielsweise eine Nutzung als:

- großzügiger Freizeitwohnsitz für Familie und Freunde
- Mehrgenerationenhaus
- gemeinsamer Rückzugsort mehrerer Familienmitglieder
- Kombination aus Eigennutzung und separaten Gästebereichen
- Wohnen und Arbeiten unter einem Dach
- Immobilie für Käufer, die mehrere eigenständige Wohnbereiche benötigen

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

Freizeitwohnsitz - ein besonderes Merkmal

Besonders interessant ist die Widmung der Liegenschaft als:

Bauland - Kurgebiet - Sonderwidmung Freizeitwohnsitz

Gerade in touristisch attraktiven Regionen Kärntens stellt eine entsprechende Freizeitwohnsitzwidmung ein wesentliches Merkmal dar.

Sie ist insbesondere für jene Käufer interessant, die die Immobilie nicht zwingend als dauerhaften Hauptwohnsitz nutzen möchten, sondern gezielt einen Rückzugsort in Kärnten suchen.

In Verbindung mit den vier getrennten Wohneinheiten eröffnet sich dadurch ein außergewöhnlich vielseitiges Nutzungskonzept.

Ausstattung und Gebäude:

Das Gebäude befindet sich in einem **gepflegten Zustand** und wurde in Massivbauweise errichtet. Laut den aktuellen Objektdaten stammt es aus dem Jahr **1984**.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine **Hauszentralheizung**. Drei der vier Wohnungen verfügen über Fußbodenheizung, eine Wohneinheit wird über Heizkörper beheizt.

Zur Ausstattung gehören unter anderem:

- zwei Garagen
- zusätzliche Parkmöglichkeiten
- ca. 48 m² Wirtschafts- und Nebenräume
- Wasch-/Trockenraum
- Abstellräume
- Einbauküchen
- Balkone
- Terrasse
- großzügige Gartenbereiche
- teilmöblierte Bereiche
- Doppel-/Mehrfachverglasung
- Kabel-/Satelliten-TV
- Badewanne und Dusche

- Kamin bzw. zusätzliche Holzheizmöglichkeit

Grundstück:

Zum Wohnhaus gehört nach der derzeit vorgesehenen Grundstücksteilung eine Fläche von ca. **1.403 m²**.

Die neue Grundstücksstruktur ist so vorgesehen, dass beim Haus neben den unmittelbar zugehörigen Gartenflächen auch die **Zufahrt sowie ausreichend Fläche zum Abstellen von Fahrzeugen** verbleiben.

Dadurch erhält das Wohnhaus auch nach der Teilung einen großzügigen und funktional gut nutzbaren Außenbereich.

Die endgültige Grundstücksfläche und Grenzführung ergeben sich nach Abschluss der laufenden Vermessungs- und Teilungsmaßnahmen.

Diese Immobilie am Verditz verbindet Eigenschaften, die in dieser Kombination nur selten angeboten werden:

vier eigenständige Wohneinheiten, Freizeitwohnsitzwidmung, ca. 234 m² Wohnfläche, rund 1.403 m² Grundstück, zwei Garagen und eine außergewöhnlich ruhige Lage auf rund 1.250 Metern Seehöhe.

Ob als großzügiger Rückzugsort für eine Familie, als Mehrgenerationenhaus oder als Freizeitimmobilie mit mehreren voneinander getrennten Wohnbereichen - das Haus bietet zahlreiche Möglichkeiten und viel Raum für individuelle Wohnkonzepte.

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. Die angegebene Grundstücksfläche basiert auf der derzeit vorgesehenen Grundstücksteilung. Die endgültige Fläche und Grenzführung ergeben sich nach deren grundbücherlicher Durchführung. Angaben zu Widmung und Nutzungsmöglichkeiten ersetzen keine verbindliche Auskunft der zuständigen Behörden.

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