

Exklusives Chalet auf der Koralpe – alpine Wohnqualität mit Sauna und traumhaftem Bergpanorama



Titelfoto

Objektnummer: 3754/1060

Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Koralmdorf 25
Art:	Haus - Chalet
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9413 Trum-und Prössinggraben
Baujahr:	2021
Wohnfläche:	115,00 m ²
Bäder:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 53,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,07
Heizkosten:	148,65 €
Sonstige Kosten:	64,56 €
Provisionsangabe:	

26.820,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

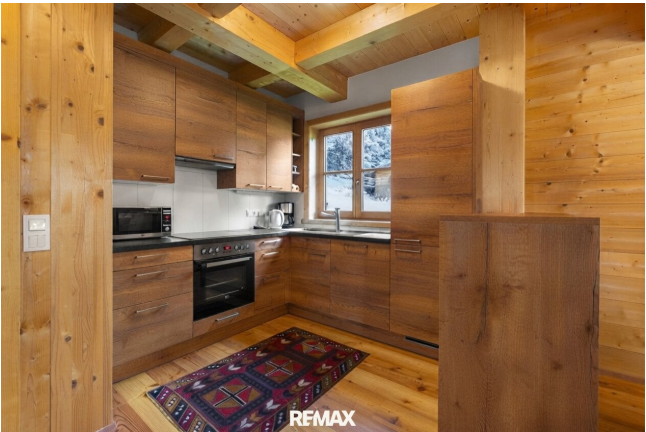
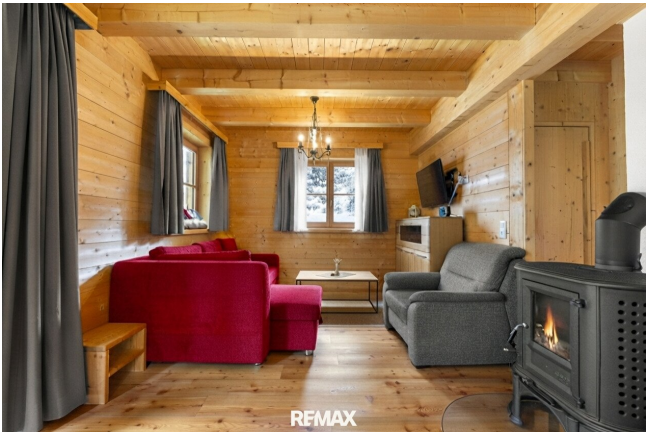


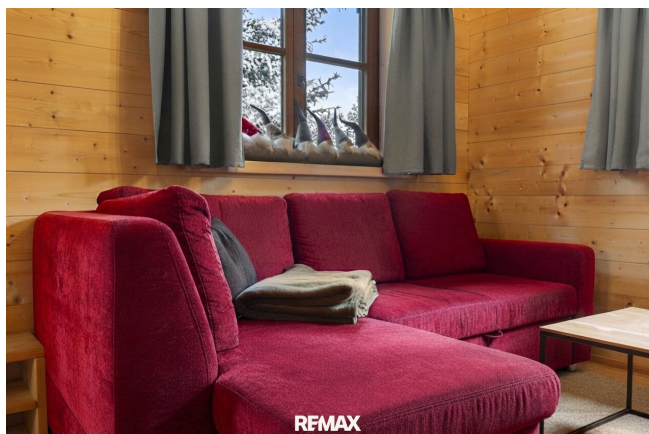
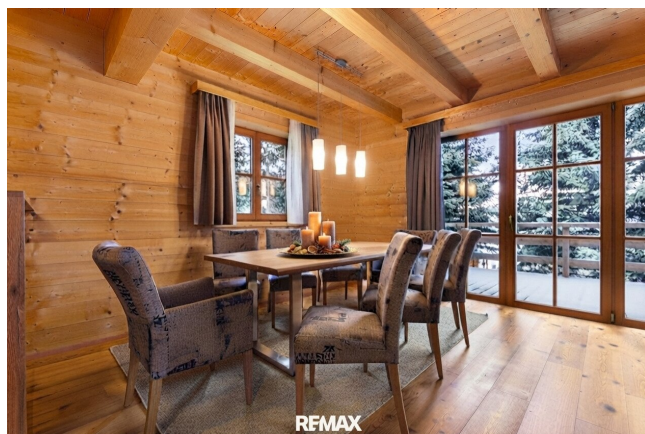
Peter Dohr

PPD Immobilien e.U. REMAX Friends
8.-Mai-Straße 10
9020 Klagenfurt

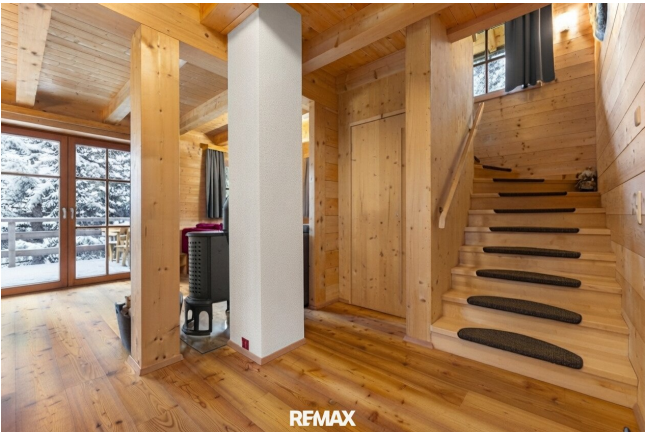
T +43 463 503 944
H +43 664 266 32 96





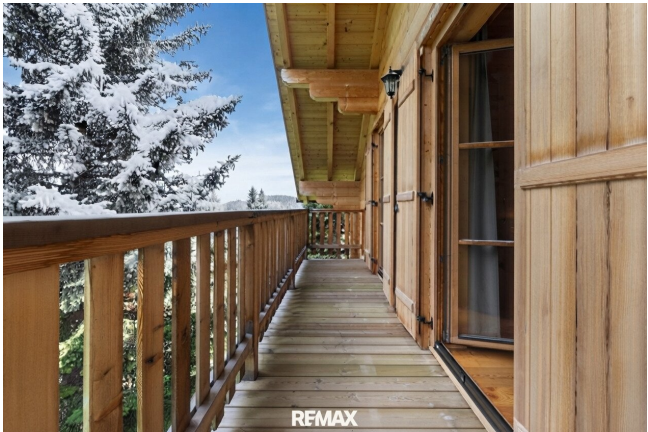




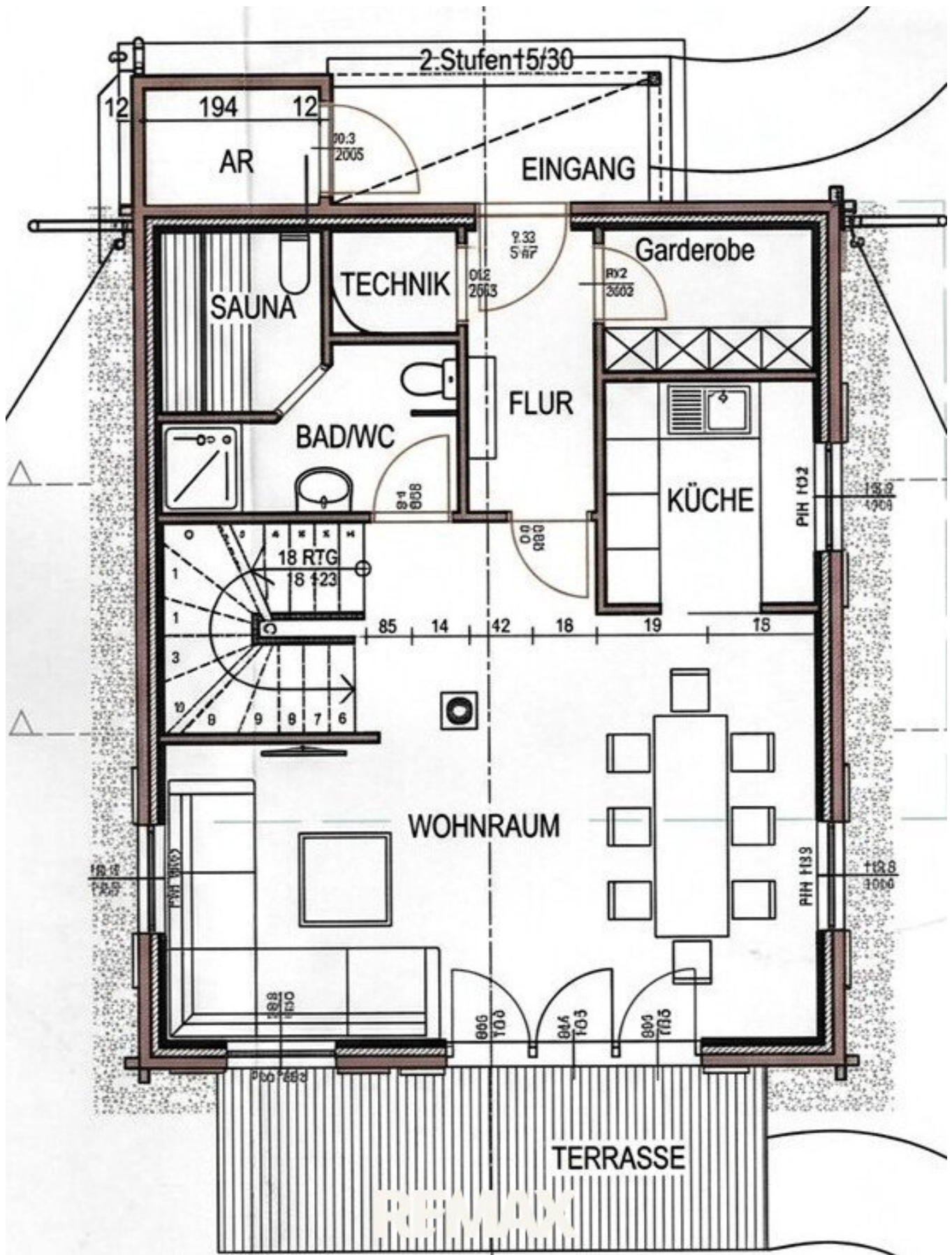


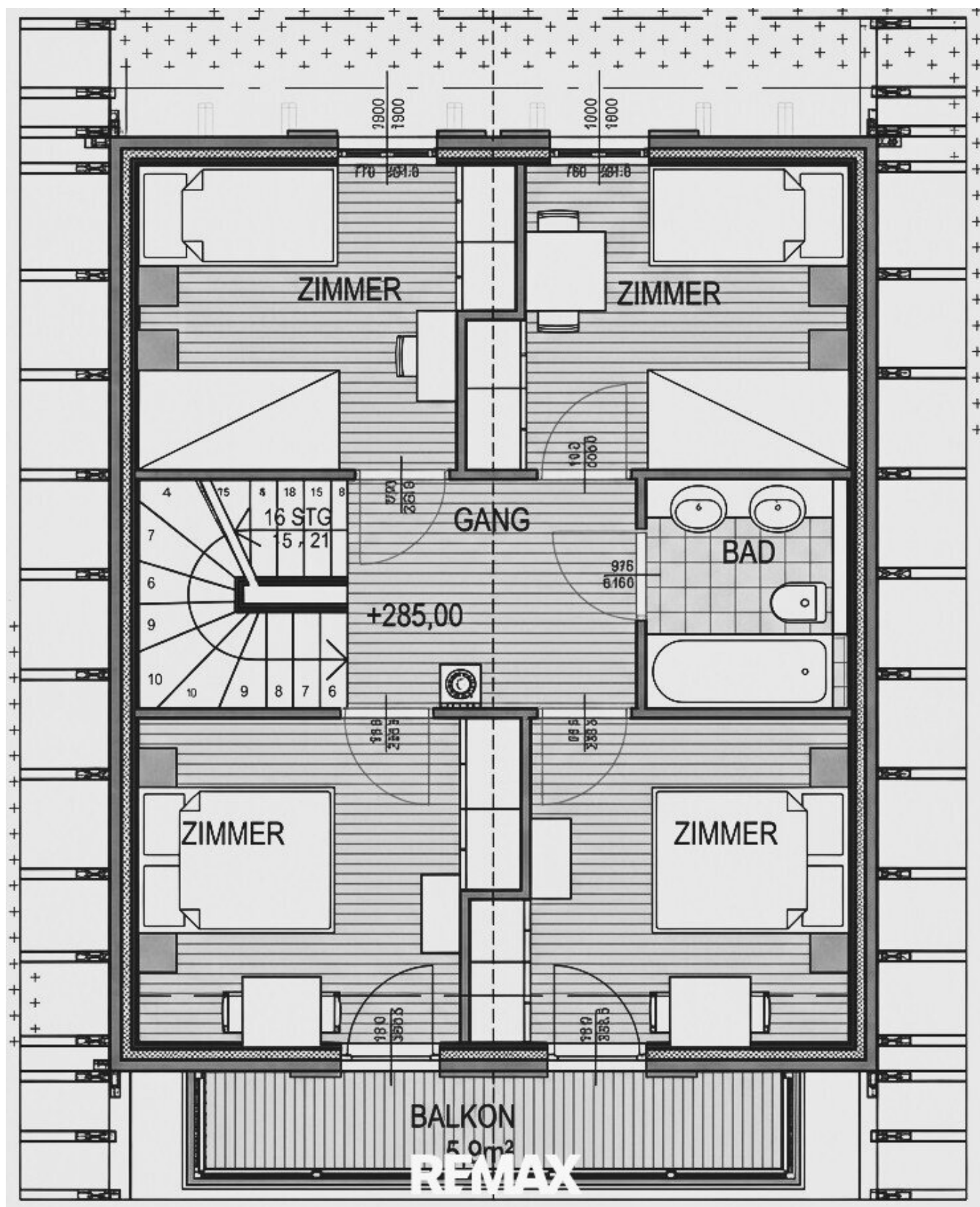












Objektbeschreibung

Exklusives Chalet auf der Koralpe – alpine Wohnqualität mit Sauna und traumhaftem Bergpanorama

Ein persönlicher Rückzugsort in den Kärntner Bergen, umgeben von beeindruckender Natur und Ruhe weit oberhalb der Nebelgrenze: Dieses besondere Chalet auf der Koralpe verbindet gemütlichen Wohnkomfort, stilvolle Architektur und moderne Ausstattung mit traumhafter Lage und einer selten gewordenen Eigenschaft – der Widmung Bauland – Kurgebiet –

Sonderwidmung Freizeitwohnsitz. Ob als privates Feriendomizil oder als Anlageobjekt mit Vermietungspotenzial, hier eröffnen sich vielseitige Möglichkeiten.

Das im Jahr **2021 errichtete Haus** wurde in hochwertiger Blockbauweise aus setzungsfreiem Blockholz heimischer Fichte gefertigt. Es befindet sich auf ca. 1.600 Metern Seehöhe und bietet **ca. 115 m² Wohnfläche** auf einem **ca. 442 m² großen Grundstück**. Umgeben von der unberührten Natur Kärntens präsentiert sich dieses Chalet als einmalige Wohlfühloase – ein Ort mit idealem Ausgangspunkt für Erholung und Freizeitaktivitäten an frischer Bergluft zu jeder Jahreszeit.

Seltene Zweitwohnsitzmöglichkeit mit Investmentpotenzial

Das Grundstück ist als „Bauland – Kurgebiet – Sonderwidmung Freizeitwohnsitz“ ausgewiesen. Damit eignet es sich das Chalet nicht nur als **privates Urlaubsdomizil**, sondern auch als attraktive Investition mit solider Rendite. Die **Möglichkeit zur ganzjährigen Vermietung** macht diese Immobilie zu einem lohnenden Investment. **Die Immobilie kann, muss aber nicht vermietet werden.** Die **aktuellen, jährlichen Netto-Mieteinnahmen betragen ca. € 34.000,-** mit einer **Rendite von ca. 4,5 %**.

Alpiner Charme und umfassender Wohnkomfort

Die Immobilie begeistert mit geschmackvoller Einrichtung im rustikal-alpinen Stil, bei der hochwertige Materialien und liebevolle Details ein warmes, einladendes Wohnambiente schaffen.

Ein **Schwedenofen** verleiht dem Wohnbereich eine besonders gemütliche Atmosphäre und sorgt an kühleren Tagen für angenehme Wärme. Beheizt wird das Haus über eine **Fernwärme-Pellets-Zentralheizung**, ergänzt durch eine **Fußbodenheizung**.

Ein besonderer Vorteil: Das Chalet wird **vollständig möbliert** übergeben. Von der Einrichtung über Küchenutensilien, Bettwäsche, Waschmaschine bis zur grundlegenden Ausstattung ist alles für einen perfekten Aufenthalt vorbereitet. **Hier heißt es: Koffer packen, ankommen und wohlfühlen.** Das Objekt eignet sich damit sowohl für die private Nutzung als auch für eine Fortführung der Vermietung.

Die offen gestaltete Küche verfügt über Elektroherd mit Backofen, Kühlschrank mit Tiefkühlfach, Mikrowelle und Geschirrspüler. Kaffeemaschine, Wasserkocher, Toaster, Geschirr, Besteck und sämtliche erforderlichen Küchenutensilien sind ebenfalls vorhanden.

Genießen Sie nach einem aktiven Tag in der Natur Entspannung und erholsame Wellnessmomente in der gemütlichen **Sauna**.

Durchdachtes Raumkonzept für bis zu zehn Personen

Die Wohnfläche von ca. 115 m² verteilt sich auf zwei Ebenen. Vier Schlafzimmer bieten komfortable Schlafmöglichkeiten für bis zu acht Personen. Zwei Schlafzimmer sind jeweils mit einem Doppelbett ausgestattet, zwei weitere verfügen über jeweils zwei Einzelbetten. Bei Bedarf können bis zu zehn Personen untergebracht werden, da ein ausziehbares Doppel-Schlafsofa im Wohnbereich das Platzangebot ergänzt.

Erdgeschoss

- Flur/Garderobe
- Wohn-/Essbereich
- Küche
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Sauna
- Technikraum
- Abstellraum

Dachgeschoss

- Gang

- vier Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und WC

Vom ca. 5,90 m² großen **Balkon** im Obergeschoss sowie von der ca. 12 m² großen **Terrasse** im Erdgeschoss eröffnet sich ein herrlicher Ausblick auf die umliegende Berglandschaft. Parkmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe des Chalets.

Freizeitvergnügen zu jeder Jahreszeit

Die Lage auf der Koralpe bietet vielfältige Möglichkeiten, die Bergwelt aktiv zu erleben. Im Winter profitieren Sie vom direkten Zugang zu den Skipisten. Auch Rodeln, Schneeschuhwandern und Skitouren sorgen für Abwechslung.

In den Sommermonaten laden Wanderwege und Mountainbike-Strecken dazu ein, die Umgebung zu erkunden. Paragleiten und Drachenfliegen ergänzen das Freizeitangebot. Die Höhenlage bietet dabei eine willkommene Rückzugsmöglichkeit vor sommerlicher Hitze. Urige Hütten und Gasthäuser auf der Koralpe laden zur gemütlichen Einkehr nach einem erlebnisreichen Tag ein.

Gute Infrastruktur und Erreichbarkeit

Eine Bäckerei ist fußläufig erreichbar, der nächste Supermarkt liegt etwa 15 Minuten entfernt. Wolfsberg mit Restaurants, Cafés, Golfplatz, Kino und weiteren Freizeitangeboten erreichen Sie in rund 20 Minuten.

Über die Südautobahn gelangen Sie in etwa 35 Minuten nach Klagenfurt und an den Wörthersee. Graz ist in rund 45 Minuten erreichbar. Somit verbindet das Chalet die Ruhe der alpinen Umgebung mit einer guten Anbindung an die umliegenden Städte und Ausflugsziele.

Ihr alpines Refugium auf der Koralpe

Dieses Chalet ist etwas ganz Besonderes – ein Rückzugsort, der Ruhe, Erholung, alpine Lebensqualität und exklusiven Wohnkomfort, umgeben von der beeindruckenden Bergwelt der Koralpe, vereint. Erfüllen Sie sich den Traum Ihres eigenen Chalets in den Bergen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung Ihres Traumchalets? 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 Ausmaßlage und -größe vom baubewilligten Zustand abweichen kann.

Eine Haftung des Maklers für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen.

Für Fotobearbeitung & Text wurde teilweise KI verwendet.

Nebenkosten Kaufvertrag:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr

Kaufvertragsserrichtung und Treuhandschaft lt. Tarifordnung des Vertragsserrichters

Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <7.550m

Apotheke <8.350m

Krankenhaus <8.250m

Kinder & Schulen

Schule <5.700m

Kindergarten <5.475m

Höhere Schule <7.950m

Nahversorgung

Supermarkt <5.750m

Bäckerei <8.400m

Einkaufszentrum <9.250m

Sonstige

Bank <7.650m

Geldautomat <7.650m

Post <5.750m

Polizei <8.575m

Verkehr

Bus <300m

Bahnhof <7.950m

Autobahnanschluss <9.900m

Flughafen <9.650m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap