

## Großzügiges Familienhaus mit vielseitigen Möglichkeiten – nur 10 Minuten vom Skigebiet entfernt.



20240913\_134506

**Objektnummer: 903/01668**

**Eine Immobilie von Alpe Adria Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9545 Untertweng
<b>Baujahr:</b>	1992
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	589.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3%

## Ihr Ansprechpartner



### IMMOBILIEN Alpe-Adria.

Alpe Adria Immobilien Ing. Klaus Trojer e.U.

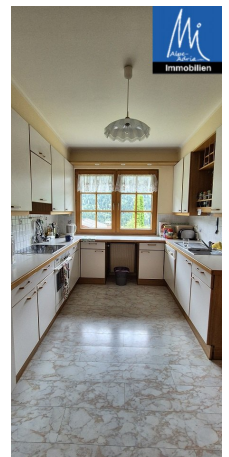
T 0043 664/ 256 9005

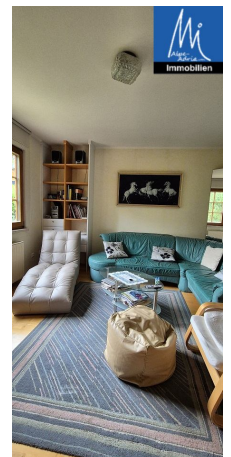
H 0043 664/ 256 9005

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





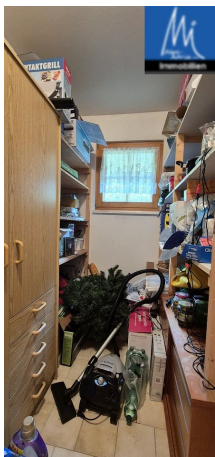




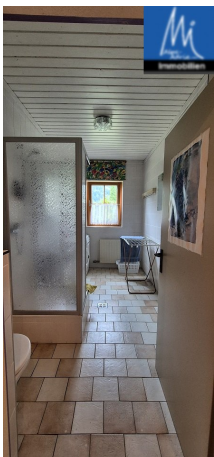












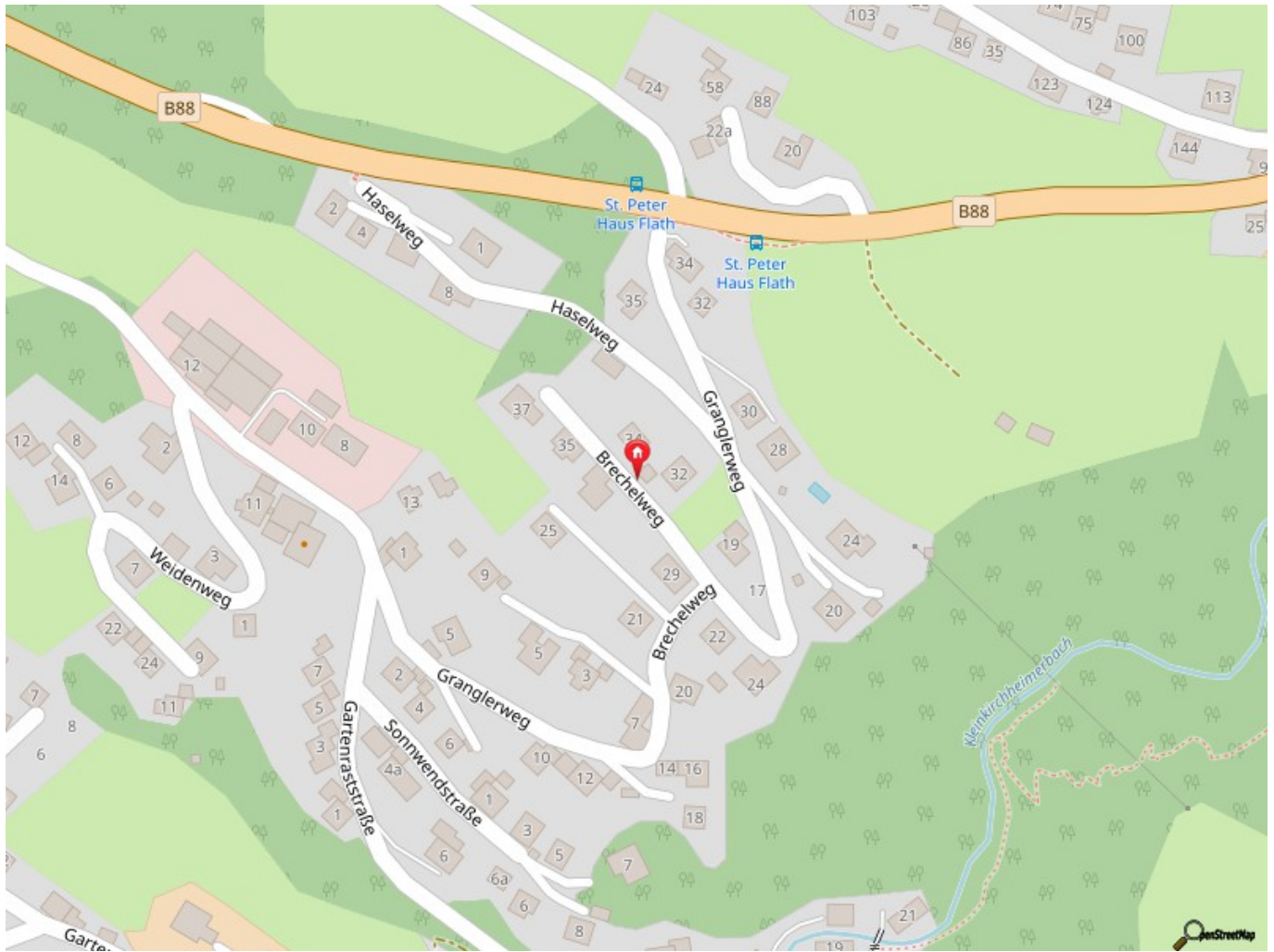












## Objektbeschreibung

Dieses beeindruckende Familienhaus, nur wenige Minuten von den Skipisten entfernt, bietet auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.400 m<sup>2</sup> (inkl. Hausfläche) vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal als Zweifamilienhaus oder zur Ferienvermietung. Die Immobilie bietet nicht nur modernen Wohnkomfort, sondern auch fantastische Außenbereiche zur Entspannung.

### **Außenbereich:**

Der weitläufige Garten ist ein Highlight für Naturliebhaber und bietet zahlreiche Bereiche zum Genießen:

- Gemüsegarten
- Kleiner Gartenteich
- Schattige Bäume und Obstbäume
- Lagerraum für Gartengeräte

### **Grundstücksgröße:** ca. 1.396 m<sup>2</sup>

Perfekt geeignet als Hauptwohnsitz mit einer zusätzlichen Ferienwohnung im Obergeschoss ausbaubar.

### **Lage:**

Das Haus befindet sich nur wenige Minuten entfernt von Döbriach am Millstättersee und den Skigebiet Badkleinkirchheim.

Die Umgebung bietet:

- Super Infrastruktur (Supermarkt, Ärzte, Schulen, etc.)
- Ein öffentliches Freibad
- Eine Eishockeyarena
- Weitläufige Ausblicke auf die umliegenden Berge
- Nahegelegene Skigebiete: Bad Kleinkirchheim (7 km, 10 Minuten Fahrt)
- Badeseen: Millstätter See, Feld am See, Untersee, Afritzer See

---

## Raumaufteilung

### **Erdgeschoss:**

- Flur: Mit Treppen zu den unteren und oberen Stockwerken, Trennwänden und Haustür
- Wohnzimmer: Geräumig und gemütlich
- Esszimmer: Mit Doppelflügeltüren zur großen Terrasse – ideal für Sommerabende
- Küche: Voll ausgestattet mit Backofen, Herd und Dunstabzugshaube, Kühl-/Gefrierschrank, Geschirrspüler und Sparherd als Highlight
- Großer Abstellraum: Mit praktischen Einbauschränken
- Separates WC: Mit Waschbecken



- Badezimmer: Badewanne, separate Dusche, Doppelwaschbecken und praktische Einbauschränke
- Hauptschlafzimmer: Mit Einbauschränken
- Schlafzimmer 2: Mit Schrank und Regalen
- Schlafzimmer 3: Aktuell ausgestattet mit zwei Betten und Schrank

#### **Untergeschoss:**

- Doppelgarage: mit Werkbank und Abstellfläche inklusive
- Werkraum: Mit Schreibtisch und Regalen
- Hauswirtschaftsraum: Waschmaschine, Trockner, Waschbecken, Dusche und Toilette, mit Heizung
- Abstellraum: Mit Regalen, zweitem Gefrierschrank und Infrarotsauna
- Zusätzlicher Raum: Mit Waschbecken und Heizung
- Flur: Warmwassertank unter der Treppe, Heizung, Stromzähler und Smart Meter, Tür zum Garten
- Gasheizung mit externen Gastank

#### **Obergeschoss:**

Für das Obergeschoss liegt eine kürzlich erteilte Baugenehmigung vor, die eine Umwandlung in zusätzlichen Wohnraum vorsieht. Erforderlich ist hierbei die Installation von zusätzlichen Dachfenstern, Komplettierungsarbeiten.

Laut Plan:

- Eingangsfur: Mit separatem Stromzähler
- Großes Badezimmer: Doppelwaschbecken, begehbare Dusche, Toilette und Anschlüsse für eine freistehende Badewanne, Heizung und Handtuchhalter
- Hauptschlafzimmerbereich: Mit zwei Heizkörpern, kann in zwei separate Schlafzimmer unterteilt werden
- Großes Wohnzimmer: Mit zwei Heizkörpern und Zugang zum Balkon
- Zweites Schlafzimmer: Mit Heizung

-----

Dieses großzügige Familienhaus bietet dank seiner durchdachten Raumaufteilung und der großartigen Lage vielfältige Möglichkeiten – sei es als Hauptwohnsitz oder zur Vermietung. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie diese Immobilie in einer der schönsten Regionen Kärntens!

Kaufpreis: € 589.000,-

Vermittlungsprovision: 3,6 % (inkl. 20 % MwSt.)

Energieausweis: In Arbeit

**Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme:**

Alpe-Adria Immobilien  
E-Mail: [immobilien@alpe-adria.com](mailto:immobilien@alpe-adria.com)  
Telefon: +43 664 2569005

Energieausweis in Arbeit







## **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.