

## Über den Wolken: Wohnen über der Nebelgrenze mit traumhaftem Karawankenblick



**Objektnummer: 855**

**Eine Immobilie von Immo-Hoch2**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9074 Keutschach am See
<b>Baujahr:</b>	1982
<b>Wohnfläche:</b>	125,62 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	104,13 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Heizkosten:</b>	150,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	120,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Daniela Danzinger**

Immo Hoch2 GmbH.  
Hauptstraße 160  
9210 Pörschach am Wörthersee

immò²



immò²



immò²

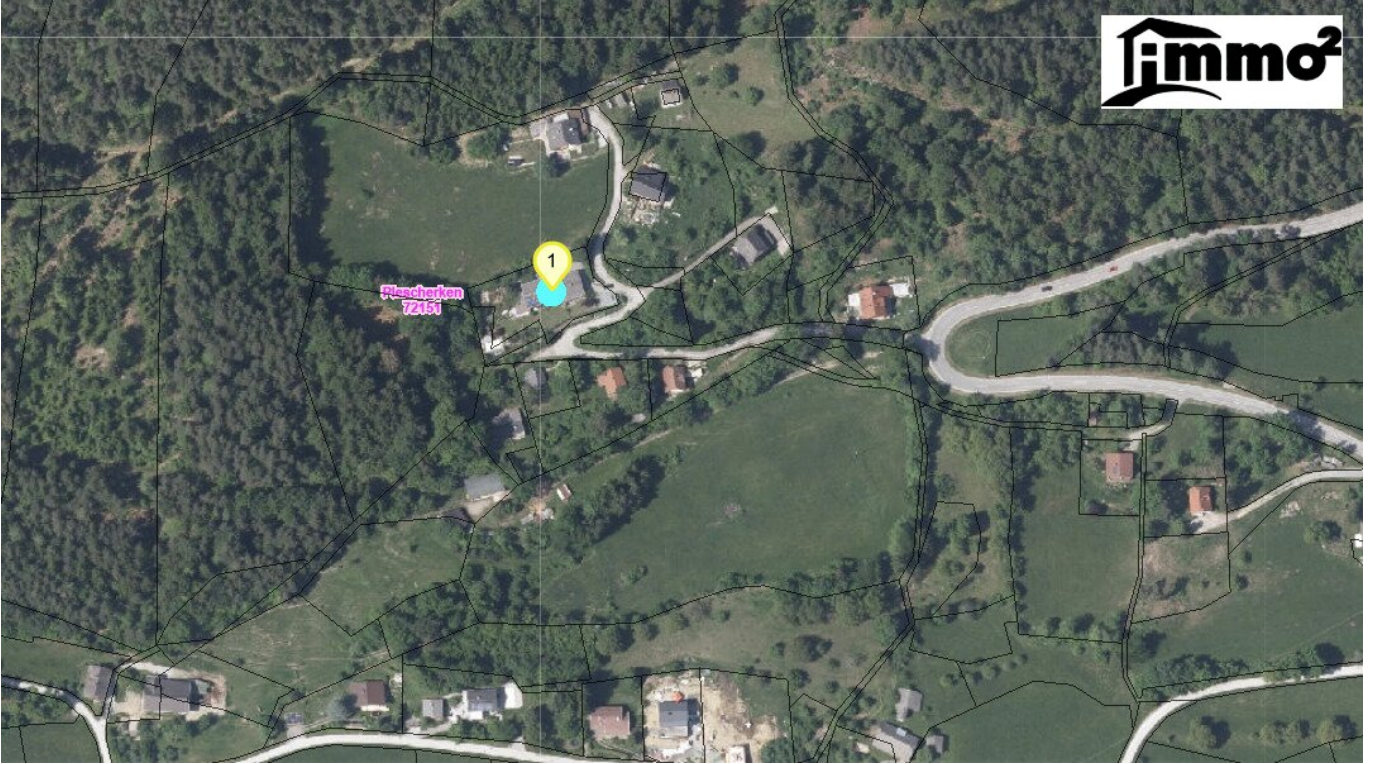




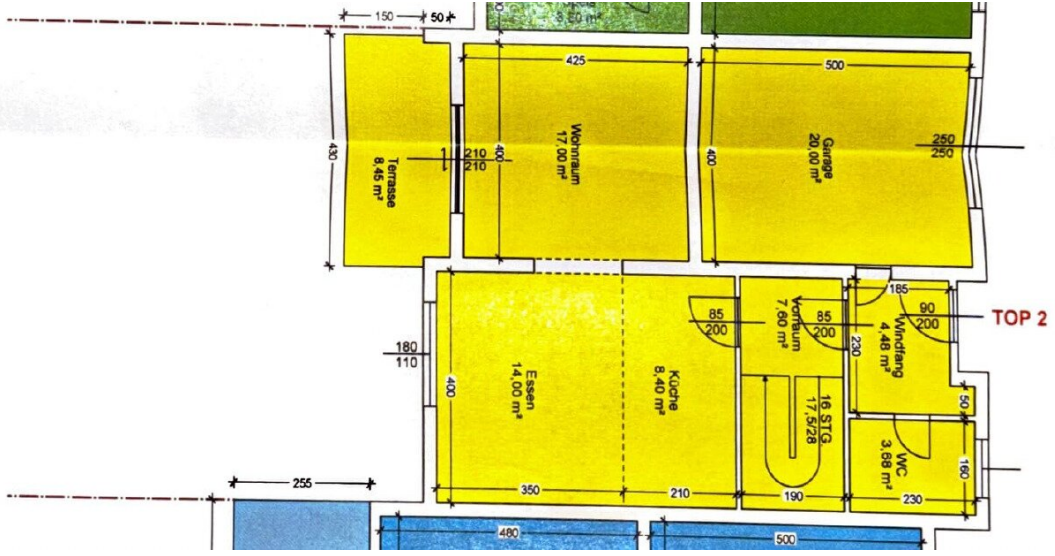




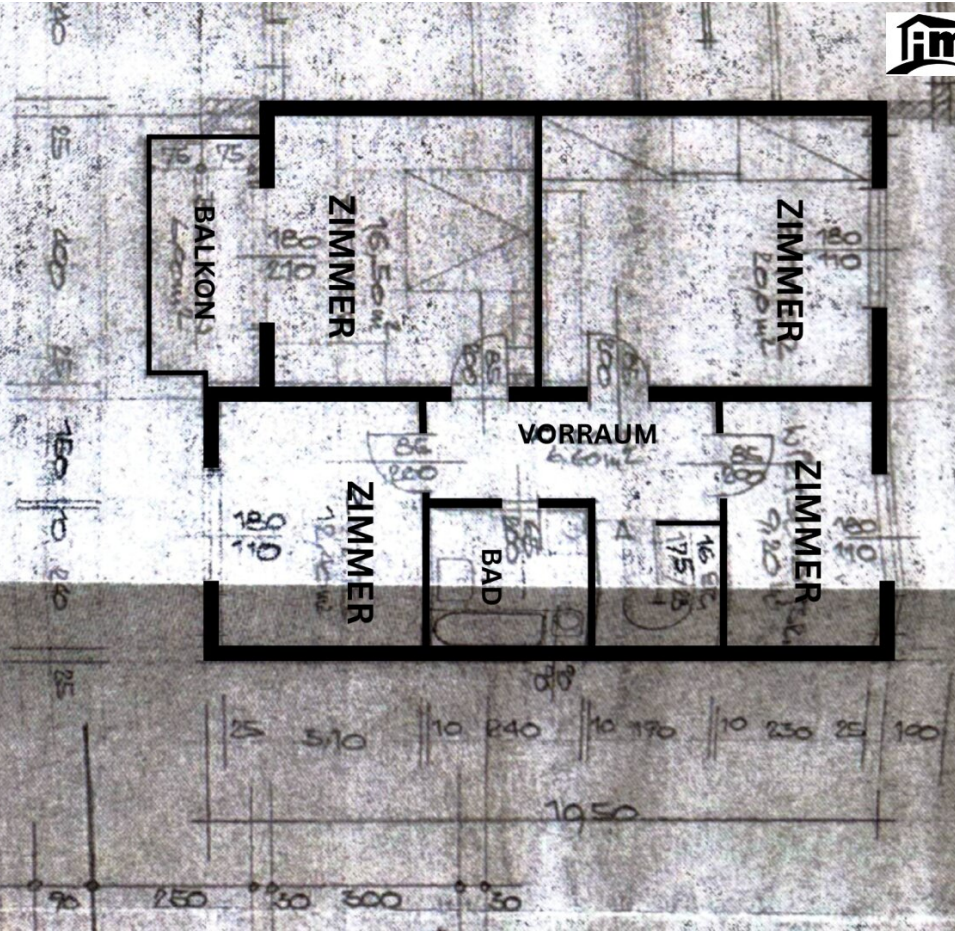








Obergeschoß



# IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

Erhalten Sie eine **kostenfreie, präzise**  
und **individuelle** Bewertung Ihrer Immobilie.

**SCHNELL & UNVERBINDLICH!**

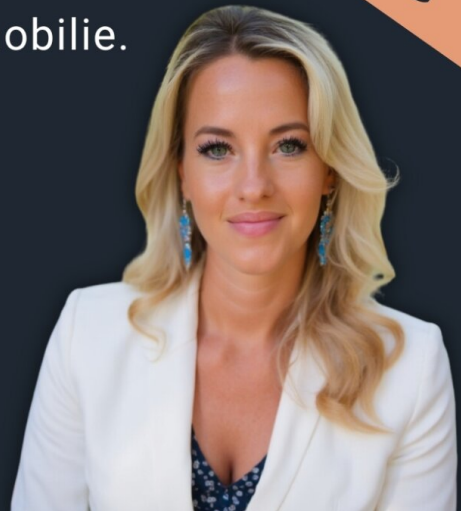
**Ariane Barrasch, MSc**

0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin



**KOSTENLOSE  
BEWERTUNG**





Folgen Sie uns gerne auf  
unseren sozialen Netzwerken.



Immo-hoch2



ariane.barrasch\_immohoch2

# Objektbeschreibung

## Ihr neues Zuhause mit viel Potenzial: Reihenhaus mit Karawankenblick

Entfliehen Sie dem Alltagsstress und entdecken Sie dieses charmante Reihenhaus in der Höhe 44, Keutschach am See – eine Lage, die durch **absolute Ruhe, traumhafte Weitsicht** und die Nähe zur Natur besticht. Es handelt sich hier um das mittlere von insgesamt 3 Reihenhäusern. Über der Nebelgrenze und neben dem bekannten Pyramidenkogel gelegen, genießen Sie hier den perfekten Mix aus Idylle und Komfort. Das liebevoll teil-sanierte Haus mit modernem Energiekonzept bietet alles, was Ihr Herz begehrt.

## IMMO-HOCH2 HIGHLIGHTS IM ÜBERBLICK

- **Lage:** Höhe 44/2, Keutschach am See
- **Wohnfläche:** ca. 126 m<sup>2</sup>
- **Gartenfläche:** ca. 104 m<sup>2</sup>
- **Baujahr:** 1982
- **Zimmer:** 5 (inkl. 4 Schlafzimmer)
- **Energieeffizienz:** Photovoltaik-Anlage, Infrarotpaneel, Holzofen, Ziegelmassivbauweise
- **Besonderheiten:** Weitblick auf die Karawanken, südliche Ausrichtung, absolute Ruhe, Garagenparkplatz

## Ihr Traumhaus im Detail

### Wohnkomfort auf zwei Ebenen

Das Reihenhaus bietet mit zwei Stockwerken und einer durchdachten Raumaufteilung

genügend Platz für Paare oder Familien:

### **Erdgeschoss:**

- Einladender offener Wohn-Essbereich mit schöner Einbauküche und Holzofen – der perfekte Ort, um gemütliche Abende zu verbringen.
- Zugang zur sonnigen Süd-Terrasse und dem liebevoll angelegten Garten (ca. 104 m<sup>2</sup>), der zum Verweilen einlädt.
- Separates Gäste-WC und direkter Zugang zur Garage.

### **Obergeschoss:**

- Vier helle Schlafzimmer, die vielseitig nutzbar sind – ob als Rückzugsort, Büro oder Gästezimmer.
- Großzügiges Badezimmer mit Badewanne.

### **Energieeffiziente Ausstattung**

Dieses Haus überzeugt durch ein nachhaltiges Energiekonzept:

- **Photovoltaik-Anlage** auf dem Dach in Kombination mit energieeffizienten Infrarotpaneelen für eine umweltfreundliche Beheizung.
- **Holzofen** im Wohnbereich sorgt für zusätzliche Gemütlichkeit an kühleren Tagen.
- **Ziegelmassivbauweise** garantiert eine gute Dämmung und ein angenehmes Raumklima.

### **Ideale Lage**

- Über der Nebelgrenze mit unvergleichlichem Weitblick auf die Karawanken.
- Nur ca. 8 Autominuten nach Reifnitz am Wörthersee und ca. 20 Minuten nach Klagenfurt – perfekt für alle, die Ruhe lieben, aber dennoch die Nähe zur Stadt schätzen.

## **Zusammenfassung**

Dieses liebevoll gepflegte Reihenhaus ist ein echtes Liebhaberobjekt und ideal für alle, die Wert auf Ruhe, Natur und eine nachhaltige Lebensweise legen. Mit seinem traumhaften Ausblick, seiner Aufteilung und optimalen Lage bietet es ein Wohngefühl der besonderen Art, in dem sehr viel Potenzial steckt. Laut leitendem Bauleiter gibt es hier nämlich genug Möglichkeiten, weiter zu optimieren. (zB.: Vergrößerung der Räume, größere Fensterfronten, etc.) Hier können Sie Ihr Traumzu Hause schaffen!

**Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – Ihr Traumhaus wartet auf Sie!**

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m

Apotheke <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m

Kindergarten <3.500m

Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <3.500m

### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.000m  
Post <3.500m  
Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Bahnhof <4.000m  
Straßenbahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap