

**Naturnahes Wohnen mit unverbautem Bergblick!  
(Familienfreundlich - Zweitwohnsitz)**



**Objektnummer: 8086/178**

**Eine Immobilie von DAHEIM D.A. Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Haus                                    |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 9821 Obervellach                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1999                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 228,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                       |
| <b>WC:</b>                           | 2                                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 4                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 40,13 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 76,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>B</b> 1,01                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 539.000,00 €                            |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dominic Nagele-Stolz**

DAHEIM D.A. Immobilien GmbH  
Baumbachplatz 1









## Objektbeschreibung

Sie suchen Ihren Platz der Ruhe und **Entschleunigung**? Dann ist diese äußerst reizende Familienrarität das Objekt Ihrer Begierde!

Zum Verkauf gelangt ein sehr gut gepflegtes Familienanwesen. Die atemberaubende Aussichtslage, der Garten und die vielen Extras machen dieses Anwesen zu einem wahren Juwel.

### Highlights:

- ca. 800 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße
- ca. 228 m<sup>2</sup> Nutzfläche (inkl. Zubau ober der Garage)
- Fußbodenheizung + Erdwärme (Flächenkollektoren)
- Terrasse + Balkon (Wintergarten möglich)
- Garage + einige Stellplätze im Freien
- 2 getrennte Wohneinheiten möglich
- Traumhafte unverbaubare Aussichtslage
- Grundstück Landwirtschaftlich nutzbar
- viel Platz für Persönliche Entfaltung

...

Die ca. 228 m<sup>2</sup> **Nutzfläche** verteilt sich auf zwei Ebenen. Über eine eigene Einfahrt gelangt man in die Garage mit einem elektrischen Tor. Ein direkter Zugang von der Garage in das

Wohnhaus ist vorhanden und sehr praktisch. Diese teilweise unterkellerte Ebene besteht aus zwei Schlafzimmer, einem Badezimmer und einem Abstellraum. Theoretisch wäre es möglich hier eine separate Wohneinheit zu schaffen, da es einen zweiten Eingang (Haupteingang) für die obere Etage gibt. Des Weiteren befindet sich auf dieser Ebene noch der Heizraum, eine kleine Werkstatt, ein Wirtschaftsraum und ein Waschraum.

Vom Vorraum aus gelangen Sie über eine Massive Treppe in das Obergeschoss.

Diese Ebene verfügt über einen zusätzlichen Eingangsbereich, welcher als Haupteingang für Besucher dient und von außen über eine überdachte Treppe zugänglich ist. Diese Etage gliedert sich in zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche, ein separat begehbare WC, einen Abstellraum, einen heller Wohnbereich mit Kachelofen und Zugang zum Balkon und einer offenen Küche mit Essbereich und Zugang zur sonnigen Terrasse.

Direkt neben dem Haupteingang gibt es noch einen Zubau welcher unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten bietet, da er sich innen noch im Rohbauzustand befindet.

Weiters befindet sich auf dem Grundstück noch ein Pferdeunterstand mit 3 Boxen.

Die Boxen werden aktuell als Lagerfläche genutzt.

#### **Flächenangaben Gebäude:**

- Erdgeschosseben (Teilweise Keller) 91,34 m<sup>2</sup>
- Garage 25,84 m<sup>2</sup>
- Obergeschoss 85,61 m<sup>2</sup>
- Zubau über der Garage (Rohbau) 24,82 m<sup>2</sup>
- Pferdeboxen bzw. Lagerraum 28,00 m<sup>2</sup>

- Terrasse

Die atemberaubende Aussichtslage, der Garten und die vielen Extras machen dieses Anwesen zu einem wahren Juwel. Wenn Sie wollen, dass ihr Kind in einer **ruhigen**, vertrauten und naturverbundenen Umgebung aufwächst, dann ist dieses Objekt genau das Richtige für Sie. Stellen Sie sich vor, wie Sie am Wochenende das Essen zubereiten und nebenbei ihrem Kind beim Spielen im Garten zuschauen können. Am Nachmittag schlendern Sie durch die nahen Wälder und genießen die saubere NATURLUFT, die Sonne und die umliegende Landschaft.

**Achtung:** Das ca. 907m<sup>2</sup> große, angrenzende Grundstück kann bei Bedarf mitbenutzt werden.

Jetzt habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter 0664/1495097.

Ich freue mich auf Ihren Anruf, Dominic Nagele-Stolz, **DAHEIM D.A. Immobilien GmbH**

Obige Angaben basieren auf Informationen der Eigentümer und sind ohne Gewähr.

Irrtum und Änderung vorbehalten.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m

Apotheke <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <3.000m

Bank <3.000m

Post <3.000m

Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap