

# Stilvolles, neues Massiv-Holz-Chalet mit einzigartigem Charme & Gästehaus



**Objektnummer: 171/9571001**

**Eine Immobilie von Immobilien Lenz Luxury Estate, EV  
Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9571 Sirnitz
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Wohnfläche:</b>	260,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	350,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	14
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 58,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,65
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Hans Kapeller**

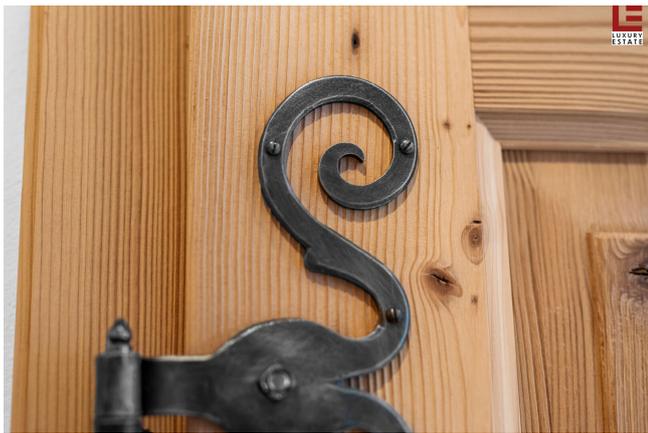
Immobilien Lenz Luxury Estate, EV Immobilien GmbH  
Völkermarkter Straße 53  
9020 Klagenfurt am Wörthersee











L  
LUXURY  
ESTATE











## Objektbeschreibung

Diese exklusive Landvilla wurde in wunderschöner, exponierter Alleinlage, umgeben von malerischen Wiesen über dem Bergdorf Sirnitz neu erbaut und das zusätzlich vorhandene, kleine Bauerngehöft mit Stall und Tenne in den letzten Jahren hochwertig und schonend mit saniert und neu mit Schindeln gedeckt. Das Anwesen ist über einen rund 70 m langen Gemeindeweg zu erreichen. Das außergewöhnliche, über 200 m<sup>2</sup> große Architekten-Gebäude bietet genügend Platz durch die großzügige Bauweise und vereint gekonnt Tradition mit moderner Lebensart. Im Gartengeschoß mit eigener Naturstein-Eingangsterrasse liegen große, helle Wirtschaftsräume mit einer Dusche und den Anschlüssen für einen großzügigen Sauna- Wellnessbereich. Über eine Vollholztreppe und einen stilvollen, Eingang betreten Sie das rund 50 m<sup>2</sup> große Erdgeschoß. Von dort geht es weiter in ein repräsentatives Vorzimmer und anschließend in einen gemütlichen Küchen- und Essbereich und in einen großzügigen Wohnbereich mit neuem Eichenparkett und einem gemütlichen Kachelofen mit eingebautem Sichtfenster. Die klassisch-moderne Küche, eine Massiv-Tischlerarbeit ist besonders einladend und hell. Sie ist mit einem 2. (Holz)herd mit Backofen ausgestattet. Im Obergeschoß befinden sich 2 große Schlafzimmer, neues Badezimmer mit Wanne, WC und Dusche. Außen verläuft ein rundumlaufender Holzbalkon. Vom Dachgeschoß gelangt man auf den großzügigen Südbalkon mit herrlichem Panoramablick. Hier befindet sich ein weites, offenes Arbeitszimmer & ein Schlafzimmer mit zusätzlichem Bad/WC. Alle Einbauten, Beschläge, Sanitärwaren sind exklusiv. Im Hof gegenüber gelangt man zum behutsam und hochwertig sanierte Gästehaus, vorbei an einer neu errichteten Holzlage. Der vormalige Stall mit Tenne wurde zu einem weiteren Hauswirtschafts- und extra Werkstatttraum umfunktioniert. Das sorgsam restaurierte Gästehaus mit herzallerliebstem Bauerngarten und Balkon hat ca. 114 m<sup>2</sup> und in jedem Raum, also insgesamt 5 restaurierte und funktionstüchtige Jahrhundertwende-Stil-Kachelöfen, welche das Ambiente besonders abrunden. Dieser noble Rückzugsort mit Stil auf knapp 880 Höhenmeter in Alleinlage mit eigener (Brauchwasser-) Quelle bietet die Möglichkeit in mitten der herrlichen Bergwelt klassisch und zeitgemäß zu wohnen, Freunde einzuladen oder einfach nur die Natur zu genießen.

Die Eckdaten beziehen sich auf beide Gebäude, das neue Chalet und das vorhandene, sanierte Gästehaus.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.