

**Alpine Eleganz trifft modernen Komfort – Chalet,  
Apartmenthaus oder privates Refugium in Naturlage**



**Objektnummer: 362833365**

**Eine Immobilie von K & P IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Chalet
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9542 Treffen am Ossiacher See
<b>Baujahr:</b>	1724
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	380,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	416,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	7
<b>WC:</b>	6
<b>Balkone:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	10
<b>Keller:</b>	9,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	92,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,88
<b>Kaufpreis:</b>	890.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.283,65 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

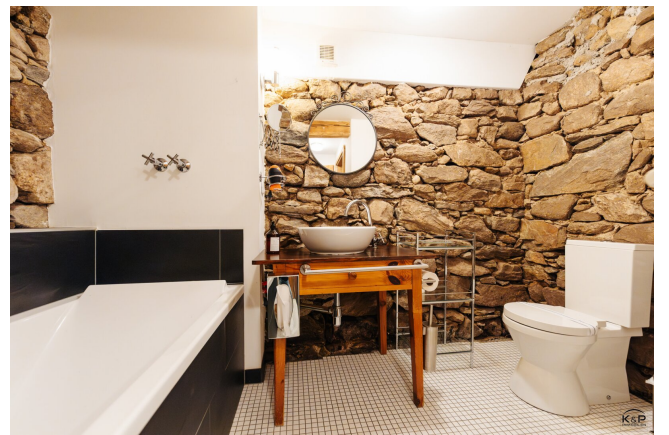
## Ihr Ansprechpartner



**Michaela Kaltenbacher**



















# Objektbeschreibung

## Luxus. Rückzug. Natur.

Dieses einzigartige Chalet oder Apartmenthaus mit fünf Suiten steht zum Verkauf und bietet Ihnen einen inspirierenden Rückzugsort mit atemberaubendem Ausblick – ideal für besondere Erholungsmomente inmitten der Kärntner Nockberge.?

Die rund 300 Jahre alte, ehemals landwirtschaftlich genutzte Liegenschaft wurde mit viel Gespür für das Ursprüngliche und einem feinen Auge für moderne Wohnqualität in ein stilvolles Wohn- und Ferienobjekt umgewandelt. Ob als privates Wohnhaus, Einzelchalet, Apartmenthaus oder als Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten – dieses Anwesen vereint Flexibilität, Geschichte und Komfort auf einzigartige Weise.?

## Bestehende Nutzung & Raumkonzept

Aktuell wird das Anwesen als Apartmenthaus mit fünf stilvollen, voll ausgestatteten Ferienwohnungen genutzt:?

- XL-Studio im Erdgeschoss für bis zu 2 Erwachsene und 4 Kinder
- Suiten und Studios im Obergeschoss für jeweils 2 Erwachsene und 1 Kind
- Loft im Dachgeschoss mit freistehender Badewanne?

Die Einheiten sind geschmackvoll eingerichtet und schaffen eine gelungene Mischung aus zeitloser Eleganz und alpiner Lässigkeit. Ein charmantes Saunahaus sorgt zusätzlich für entspannte Stunden im hauseigenen Private Spa.

## Nutzung nach Wunsch – Ihre Möglichkeiten

Dieses vielseitige Objekt kann flexibel genutzt werden – je nach Lebensstil oder Investitionsstrategie:?

- Privates Wohnhaus mit viel Platz auf mehreren Ebenen
- Einzelchalet mit Lift, Innentreppen und barrierefreier Einliegerwohnung
- Apartmenthaus zur sofortigen touristischen Weitervermietung
- Drei separate Wohneinheiten, ideal für Mehrgenerationenwohnen oder Teilvermietung

- Individuelle Variante: z. B. Nutzung des Dach- oder Erdgeschosses als Rezeption, Frühstücksraum oder Common Space?

Für alle Varianten liegen genehmigungsfähige Pläne vor – entwickelt in Zusammenarbeit mit einem regionalen Baumeister und einem erfahrenen Holzbaubetrieb.?

## **Technik & Infrastruktur**

- Aktuelle Heizung: Fernwärmeähnlich über die zentrale Pelletsheizung des Haupthauses
- Umstellung auf Wärmepumpe mit PV-Anlage: problemlos möglich (Platz vorhanden)
- Einreichplan für einen Carport mit 4–5 PKW ist in Vorbereitung
- Ein Teilungsentwurf zur Trennung vom Haupthaus liegt ebenfalls vor?

## **Erweiterungsoption mit vier TinyHouses**

Wenn Sie mehr Platz oder ein zusätzliches Konzept wünschen: Auf dem direkt angrenzenden Grundstück (ca. 4.728 m<sup>2</sup>) befinden sich vier TinyHouses, die optional zugekauft werden können (Kaufpreis auf Anfrage). Zusätzlich bietet das Grundstück weitere Ausbaumöglichkeiten – z. B. am Gelände des ehemaligen Sägewerks oder auf einer benachbarten Ebene mit rund 250 m<sup>2</sup> Fläche.?

## **Highlights auf einen Blick**

- Bestehende Nutzung als Apartmenthaus mit fünf Suiten
- Alternativ nutzbar als Chalet, privates Haus oder 3-WE-Konzept
- Private Spa-Zone mit stilvollem Saunahaus
- Barrierefreie Planung mit Lift & Einliegerwohnung möglich
- Genehmigte Ausbaukonzepte & Carport-Einreichung in Vorbereitung
- Erweiterungspotenzial durch TinyHouses und zusätzlich bebaubare Flächen
- Idyllische, sonnige Lage auf ca. 900 m Seehöhe
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sofort nutzbar oder individuell weiterentwickelbar

## **Besonderheit – Skulpturenalm / art-lodge / Falstaff Living**

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich im Umfeld der bekannten **Skulpturen-Alm bzw. art-lodge**, einem außergewöhnlichen Kunst- und Naturprojekt in den Kärntner Nockbergen.

Die Anlage wurde unter anderem im Magazin *Falstaff Living* als Beispiel für das Zusammenspiel von Architektur, Landschaft und zeitgenössischer Kunst vorgestellt.

Im weitläufigen Gelände befinden sich zahlreiche Skulpturen internationaler Künstler, die bewusst in die natürliche Umgebung integriert wurden und den Ort zu einer besonderen Kultur- und Naturlandschaft machen.

Diese Verbindung von Kunst, Alm-Landschaft und exklusiver Ruhelage verleiht der gesamten Umgebung einen einzigartigen Charakter und unterstreicht die Besonderheit der angebotenen Grundstücke.

Die Nähe zur art-lodge und zum Skulpturenpark macht diese Liegenschaft besonders interessant für Käufer, die Ruhe, Natur, Individualität und ein außergewöhnliches Umfeld schätzen.

## **Ein Ort für Visionen – und für Menschen mit Weitblick**

Dieses außergewöhnliche Anwesen in Verdtitz ist mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Ort für Visionen. Ob als privates Refugium, exklusives Chalet oder renditestarkes Apartmenthaus – hier können Sie Ihre Wohnträume verwirklichen.?

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <7.000m

Apotheke <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <5.000m  
Kindergarten <9.500m  
Universität <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <9.000m  
Einkaufszentrum <9.500m

### **Sonstige**

Post <2.500m  
Geldautomat <6.000m  
Bank <6.000m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <2.000m  
Bahnhof <6.000m  
Autobahnanschluss <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap