

# Idylle pur! Charmantes Einfamilienhaus (teilmöbliert) mit Bergblick, Garten & Pool



**Objektnummer: 787**

**Eine Immobilie von Immo-Hoch2**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9133 Obernarrach
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	101,72 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 84,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,17
<b>Kaufpreis:</b>	350.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

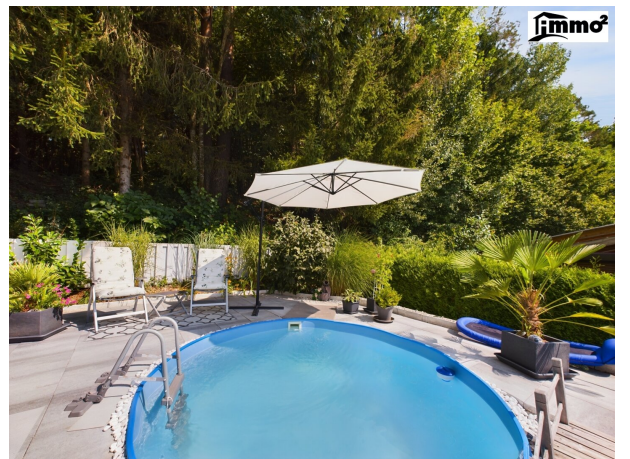
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marc M. Mayer**

Immo-Hoch2  
Hauptstraße 160  
9210 Pörschach am Wörthersee







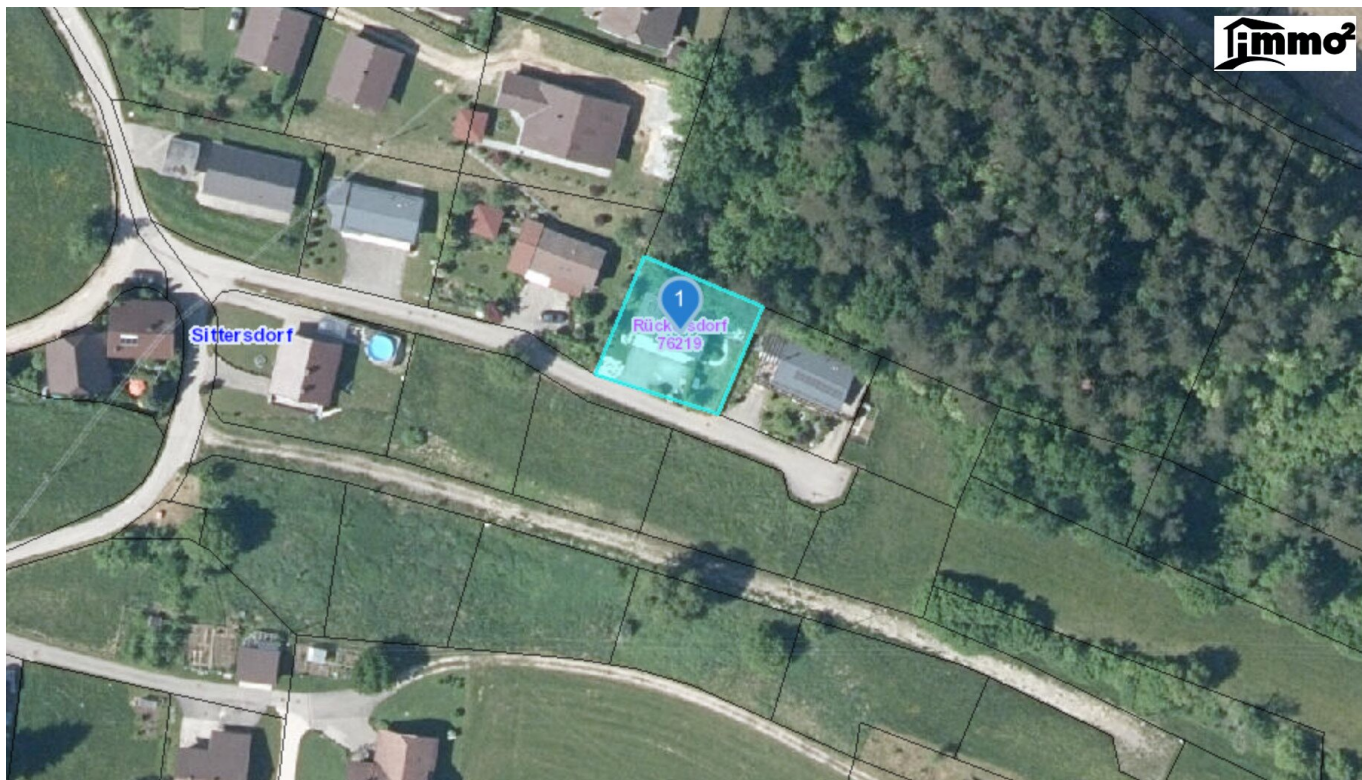


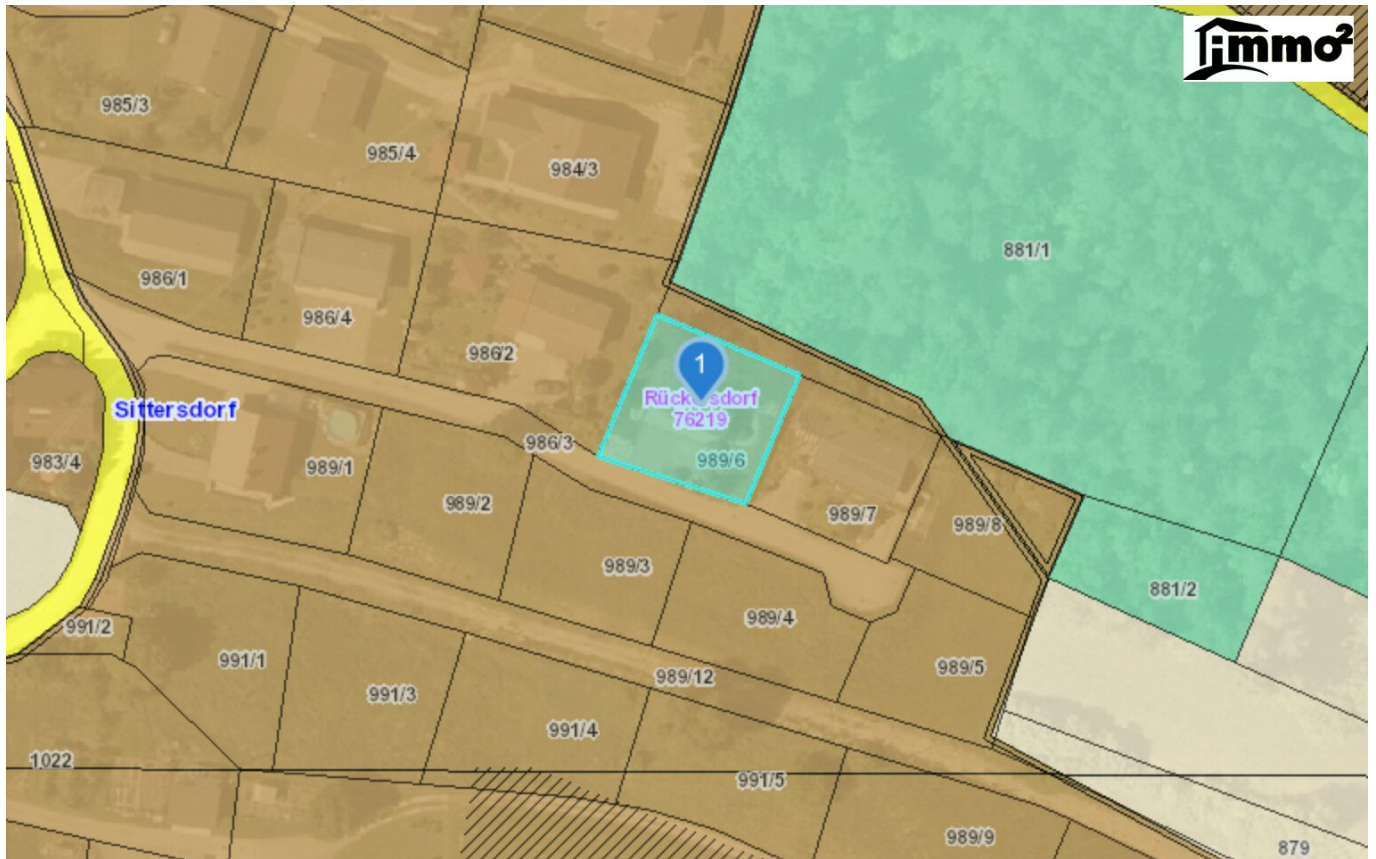








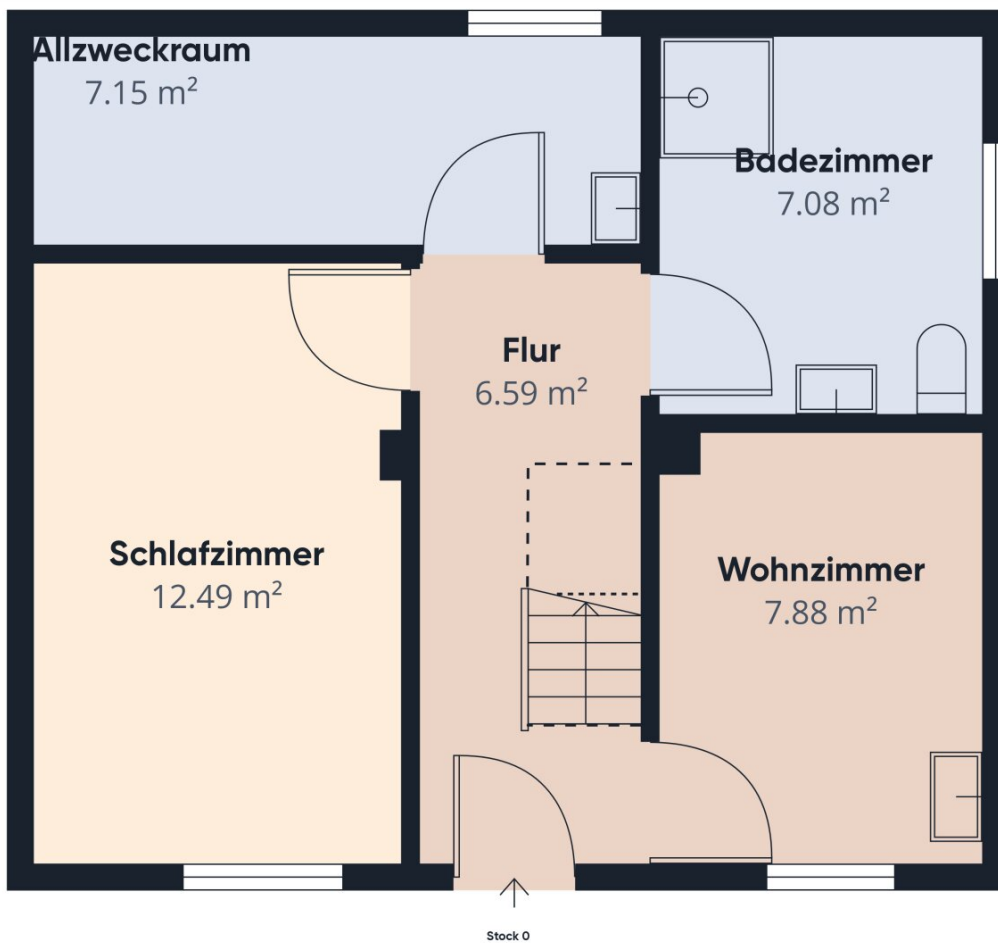




**Widmungsinformation**

im Ergebnis Tabelle Objekt Objekte Routen...  
 if entfer... hervor... Selekti...

CODE	A16102	
MUNG	Bauland - Dorfgebiet - Sonderwidmung - Freizeitwohnsitz	
CHEID	3Ro-112-1/7-2006	
VIDMUNG	neuer Flächenwidmungsplan	
HTSWIRKSAM	03.11.2006 00:00:00	



**Wohnfläche<sup>®</sup>**  
41.19 m<sup>2</sup>

(1) Gesamtbereich aller bewohnbaren vollständig und teilweise eingeschlossenen Zimmer (100%, 50%, 25%).

Reduzierte Kopffreiheit:

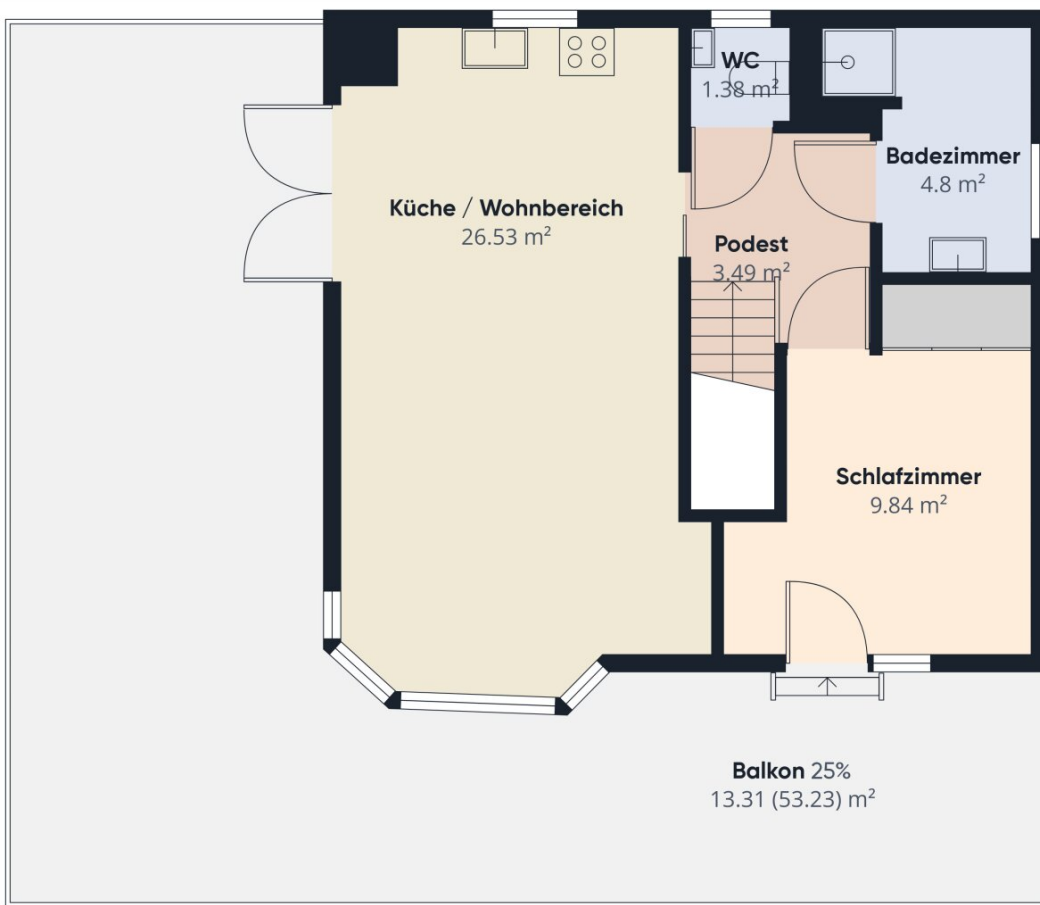
----- Unter 1 m  
- - - - - Unter 2 m

Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche.

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstäbgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf der Wohnflächenverordnung (WoFlV) in Deutschland.

GIRAFFE 360



Wohnfläche<sup>(1)</sup>  
60.53 m<sup>2</sup>

(1) Gesamtbereich aller bewohnbaren vollständig und teilweise eingeschlossener Zimmer (100%, 50%, 25%).

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

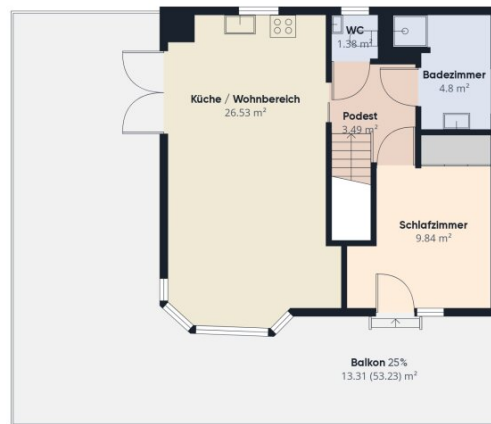
Die Berechnungen basieren auf der Wohnflächenverordnung (WofV) in Deutschland.

GIRAFFE 360

Stock 1



Stock 0



Stock 1

**Wohnfläche<sup>(1)</sup>**  
101.72 m<sup>2</sup>

(1) Gesamtbereich aller bewohnbaren vollständig und teilweise eingeschlossenen Zimmer (100%, 50%, 25%).

Reduzierte Kopffreiheit

----- Unter 1 m

----- Unter 2 m

Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf der Wohnflächenverordnung (WoFlV) in Deutschland.

GIRAFFE 360



4 Jahre  
in Folge

K  
AUS

K  
AUS

**KURIER**  
**AUSGEZEICHNET**

Im

Im

Immo-hoch2

E  
2

2

TOP IMMO  
EXPERTE  
2025

IMWF



# IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

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

**SCHNELL & UNVERBINDLICH!**

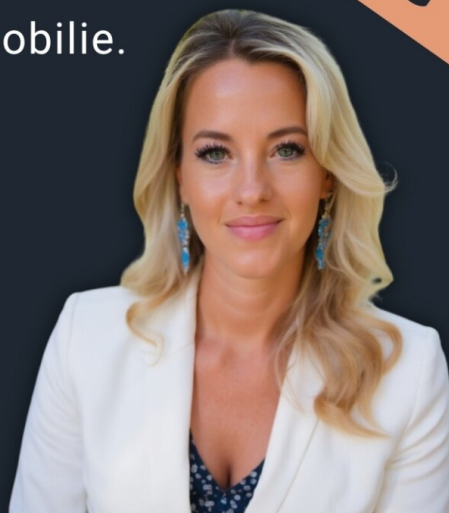
**Ariane Barrasch, MSc**

0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin



**KOSTENLOSE  
BEWERTUNG**



# Objektbeschreibung

## Ihr neues Zuhause in Obernarrach – Wohnen mit Alpenpanorama

Dieses charmante Einfamilienhaus in Obernarrach vereint idyllische Natur mit höchstem Wohnkomfort. Umgeben von einer **atemberaubenden Bergkulisse** bietet die Immobilie auf ca. 101 m<sup>2</sup> Wohnfläche alles, was Sie für ein entspanntes Leben benötigen. Ein gepflegter Garten mit Terrasse und Swimmingpool lädt zum Verweilen und Genießen ein.

### Hier finden Sie vorab den Link zur 360° Tour:

<https://tour.giraffe360.com/e0e7c8f73fa44545897130b2950605f1/?lsf=1>

### IMMO-HOCH2-HIGHLIGHTS:

- **Lage:** Obernarrach (Gemeinde Sittersdorf)
- **Wohnfläche:** ca. 101 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksfläche:** ca. 499 m<sup>2</sup>
- **Zimmeranzahl:** 4
- **Küche:** Moderne Einbauküche
- **Baujahr:** 2006

### Besonderheiten:

- Traumhafte, ruhige Lage mit atemberaubendem Blick auf die Karawanken
- Großzügige Terrasse mit ganztägigem Sonnenschein (Fliegengitter an allen Fenstern und der Terrassentür)
- Eingebauter Swimmingpool für heiße Sommertage
- Gepflegter Garten mit mini Teich
- Photovoltaik 3,4 KWp (ohne Speicher) mit Möglichkeit des Einspeisevertrages bei der KELAG
- Wallbox in der Garage

## Naturnahes Wohnen mit Komfort

Dieses Haus besticht durch seine ruhige Lage und die unmittelbare Nähe zur Natur. Die große Terrasse bietet Ihnen den perfekten Ort für entspannte Stunden mit Blick auf die Berge. Der angrenzende Garten mit Pool lädt dazu ein, warme Sommertage im Freien zu verbringen.

## Beste Erreichbarkeit

Trotz der idyllischen Lage sind wichtige Orte des täglichen Lebens gut erreichbar:

- **Turner- und Klopeiner See:** Ca. 10 Autominuten entfernt – perfekt für Bade- und Freizeitaktivitäten

- **Klagenfurt:** In nur ca. 30 Minuten erreichen Sie die Landeshauptstadt mit all ihren Annehmlichkeiten

- **Einkaufsmöglichkeiten:** In wenigen Minuten mit dem Auto sind alle wichtigen Nahversorger erreichbar

## Fazit

Dieses Einfamilienhaus in Obernarrach bietet Ihnen eine einzigartige **Kombination aus naturnahem Wohnen und modernem Komfort**. Die hochwertige Ausstattung, die durchdachte Raumaufteilung und die fantastische Aussicht machen diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für Familien und Paare. Lassen Sie sich von diesem Wohnraum begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

**Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um dieses Traumhaus in Obernarrach kennenzulernen.**

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <5.000m

Apotheke <6.000m

Krankenhaus <8.500m

### Kinder & Schulen

Schule <3.500m

Kindergarten <8.000m

### Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <6.500m

**Sonstige**

Bank <5.000m

Post <3.500m

Geldautomat <6.000m

Polizei <6.000m

**Verkehr**

Bus <1.500m

Bahnhof <6.000m

Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap