

**Außergewöhnliche Liegenschaft mit atemberaubender
Aussicht für ruhesuchende**



Objektnummer: 5156/11676

Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9556 Liebenfels
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	145,00 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 56,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	639.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Hannes Hammermayer

Kompagnon Immobilien GmbH
Ferdinand-Wedenig-Str.3
9500 Villach



















Objektbeschreibung

Dieses traumhafte Objekt in bester Aussichts- und Ruhelage von Liebenfels wird Sie durch die hohe Qualität, ökologischer Bauweise, freundlicher Nachbarschaft und atemberaubender Aussicht begeistern!

Die ca. 145m² große Wohnfläche mit 3 Zimmern ist ideal aufgeteilt und bietet ein erstklassiges Wohnklima aufgrund der hochwertig verbauten Materialien:

Erdgeschoss:

- + großzügiges, helles und offenes Wohn-, Koch- und Esskonzept auf ca. 56m² schafft ausreichend Platz zum Entfalten mit extravaganter Blickrichtung Südwesten
- + gemütlicher Essbereich mit genügend Platz für 8-10 Personen
- + Wohnbereich mit ausreichend Sitzgelegenheiten sowie ein Schwedenofen für knisternde Stimmung in den Wintermonaten - Schwedenofen mit 6 kW Heizleistung reicht für das ganze Haus
- + zeitlose Einbauküche von DAN verfügt über viele Verstaumöglichkeiten mit allen relevanten Elektrogeräten von Siemens und Elica, die Ihre Kochkünste auf ein neues Level heben wird
- + offene Bürofläche perfekt integriert für Ihre Arbeit im Homeoffice
- + ca. 4m² großer Abstellraum/Speis bietet Platz für diverse Lebensmittel und Utensilien
- + ca. 4,3m² Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und Waschtisch
- + ca. 2m² großes Gäste-WC
- + ca. 46m² Terrassenfläche –in südwestlicher Ausrichtung mit perfekter Sonnenausbeute
- + ca. 16m² überdachte Terrassenfläche im Westen der Liegenschaft

Obergeschoss:

- + über eine freistehende, moderne Holztreppe gelangt man ins OG
- + traumhafte, helle Galerie zum ca. 40m² großen Wohnbereich
- + ca. 14m² großes Schlafzimmer mit atemberaubender Weitsicht bis zu den Karawanken
- + ca. 4,5m² großer Schrankraum für Ihre Garderobe
- + ca. 9,25m² Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Alibert, Eckbadewanne, bodentiefer Dusche, Handtuchtrockner, WC und Fenster

Untergeschoss:

- + Vorraum auf ca. 11m² bietet Platz für Ihr Garderobe
- + Zugang zur ca. 37m² großen Doppelgarage mit elektrischem Garagentor & Starkstromanschluss für etwaiges laden Ihres Elektroautos
- + ca. 10,5m² Lagerraum mit Fenstern, der zurzeit als Werkstätte benutzt wird – inkl. Waschtisch
- + ein weiterer ca. 8,5m² Lagerraum für diverse Utensilien
- + ca. 4m² großer Erdkeller – ideal zur Lagerung diverser Lebensmittel
- + ca. 40m² Überdachung vor dem Haus und Carportbereich für zwei KFZ

Extras:

- + elektrische Fußbodenheizung im Bad und im Vorraum im Untergeschoss
- + elektrischer Raffstores und Rollläden in den meisten Räumen zur Verdunkelung – viele große Fenster/Türen teilw. mit Insektenschutzgitter
- + Markise zur Beschattung der Terrasse
- + 3 Hochbeete für Ihren eigenen Salat/Kräuter
- + 832m² Grundstücksfläche mit traumhafter Garten/Grünfläche in südwestlicher Ausrichtung
- + ca. 20m² Gartenhaus in zeitloser Holzausführung
- + Zisterne mit über 8000 Liter Fassungsvermögen zum Auffangen des Regenwassers - ideal zur Gartenbewässerung

- + Zufahrt über ruhige Sackgasse
- + massive, nordseitig verbaute, gebrannte 50cm Tonziegel - hochwertige und ökologische Fichtenholzkonstruktion von Thoma mit Holzfaserdämmung und atmungsaktiver Kalk-Zementputz und Echtholzfußboden aus Lerche für bestes Wohnklima
- + ein weiterer Kaminofen im OG möglich
- + Beheizung mittels Infrarotpaneele & Kaminofen – Warmwasseraufbereitung mittels Wärmepumpe in der Garage
- + veränderbare Räume durch einziehen von Wänden im EG und OG möglich
- + Leerverrohrung für das Nachrüsten einer PV Anlage vorhanden
- + optimale Sonnenausbeute über der Nebelgrenze auf ca. 900 Meter Seehöhe
- + Rohbau und Verputz des Objekts im Jahr 2019 – Fertigstellung im Jahr 2023
- + zahlreiche weitere Extras, die Sie vor Ort überzeugen werden

Zum 360° Außenbereich-Rundgang klicken sie hier: <https://vr-easy.com/29610/>

Lassen Sie sich diese einzigartige Liegenschaft nicht entgehen und sichern Sie sich jetzt einen Besichtigungstermin unter +43 664 2338906 - Hannes Hammermayer, Kompagnon Immobilien Kärnten!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.500m
Apotheke <9.000m
Krankenhaus <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <4.500m

Kindergarten <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <4.500m

Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Bank <4.500m

Post <6.000m

Geldautomat <9.000m

Polizei <9.000m

Verkehr

Bus <1.500m

Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap