Weitensfeld im Gurktal | Großes Einfamilienhaus mit Naturkulisse

Objektnummer: 894

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9300 St. Veit an der Glan
Baujahr:	1973
Wohnfläche:	175,00 m²
Zimmer:	7,50
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	F 240,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,12
Kaufpreis:	399.000,00 €

Infos zu Preis:

Optional: 10.000€ für neues Stromaggregat

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Daniela Danzinger

Immo Hoch2 GmbH.

Stock 0

Wohnfläche[1]
83.65 m²

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

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

Die Berechnungen basierten auf der Wohnflächenverordnung (WoFlV) in Deutschland. Bitte beachten Sie, dass die Berechnungen von einer dritten Partei angepasst wurden und daher möglicherweise nicht den Vorschriften der WoFlV entsprechen.

GIRAFFE360

Stock -1

Nutzbare Fläche[1]

109.44 m²

(1) Gesamtbereich aller nutzbaren Räume, die nicht zum Wohnen geeignet sind (z. B. Keller, Garage).

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 maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basierten auf der Wohnflächenverordnung (WoFlV) in Deutschland. Bitte beachten Sie, dass die Berechnungen von einer dritten Partei angepasst wurden und daher möglicherweise nicht den Vorschriften der WoFlV entsprechen.

GIRAFFE360

4 Jahre in Folge
KURIER
AUSGEZEICHNET
Immo-hoch2
TOP IMMO EXPERTE
2025
IMWF

IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

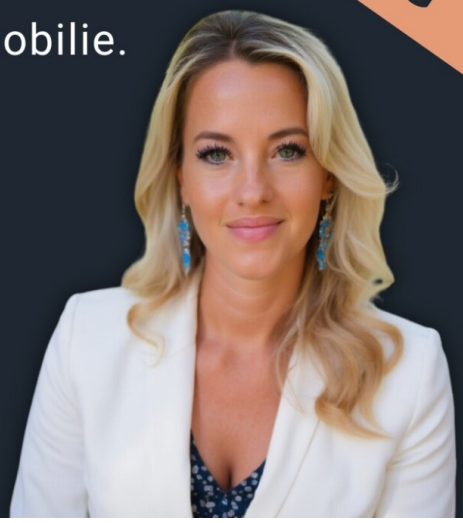
Erhalten Sie eine **kostenfreie, präzise** und **individuelle** Bewertung Ihrer Immobilie.

SCHNELL & UNVERBINDLICH!

Ariane Barrasch, MSc
0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin

KOSTENLOSE BEWERTUNG



Objektbeschreibung

Wunderschönes Einfamilienhaus mit traumhaftem Ausblick im Gurktal

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus bietet Ihnen eine **einzigartige Wohnqualität** in idyllischer Lage mit unverbaubarem Panoramablick über die Nebelgrenze. Mit einer Wohnfläche von ca. 175 m² auf einem großzügigen Grundstück von 966 m² bietet dieses Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Hier verbinden sich Komfort, Natur und eine hochwertige Ausstattung zu einem perfekten Zuhause.

Hier geht's zum 360°
Rundgang: https://tour.giraffe360.com/f377959fdb3f44f2b823d29f89086b08

IMMO-HOCH2-HIGHLIGHTS:

- **Lage:** Kaindorf (Gemeinde Weitensfeld im Gurktal)
- **Wohnfläche:** ca. 175 m²
- **Grundstücksfläche:** ca. 966 m²
- **Zimmer:** 7,5 auf 2 Ebenen
- **Baujahr:** 1973 / Generalsaniert 2011/2012
- **Energieeffizienz:** 2-fach & 3-fach verglaste Fenster, Pellets-Zentralheizung, teilweise Fußbodenheizung im Untergeschoss (Wohnzimmer), neue Dachisolierung mit Styropor
- **Besonderheiten:** 2 Carports, unverbaubarer Süd-Ausblick, gepflegter Garten, Anschlüsse & Überdachung für Whirlpool vorhanden, Dampfdusche, Videoüberwachung
- **Sonstige Ausstattung:** Markisen auf der Terrasse, Glasfaseranschluss bereits bezahlt (Installation 2025/2026), Dach & Holzverkleidungen holzwurmsicher, ausbaubarer Dachboden

Durchdachte Raumaufteilung für flexibles Wohnen

Das Haus erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet mit seinen separaten Wohneinheiten eine ideale Lösung für eine Geschäftsfläche im Haus (zB.: Kosmetikstudio/Frisör) oder

Mehrgenerationenhaushalte.

Erdgeschoss:

Vorraum, WC, Badezimmer mit Dampfdusche & Badewanne, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Balkon & Terrasse

Untergeschoss: (2 separate kleine Wohnungen)

2 Badezimmer mit WC & Dusche, 1 Küche, 1 Küchennische, 2 Wohnzimmer, 1 Schlafzimmer, 1 Schlaf-Kabinett, 2 direkte Zugänge zur Terrasse & Garten, 2 Abstellräume, Heizraum mit moderner Pelletsheizung

Traumhafter Außenbereich

Das liebevoll gepflegte Grundstück bietet einen weitläufigen Garten oberhalb des Hauses sowie Terrassenbeete für Kräuter, Gemüse und Obstbäume. Ein echtes Paradies für Natur- und Gartenliebhaber!

Wasserqualität & Infrastruktur

Die Lage in Kaindorf bringt einen besonderen Vorteil: Eine **Wassergemeinschaft** ermöglicht den Genuss von **hochwertigem privatem Quellwasser**. Zudem ist das Haus bereits an das moderne Glasfasernetz angebunden, das 2025/2026 aktiviert wird.

Fazit

Dieses traumhafte gepflegte Einfamilienhaus kombiniert eine herausragende Lage mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, gehobener Ausstattung und einem gepflegten Grundstück. Ob als geräumiges Eigenheim oder als Investition – hier bietet sich eine seltene Gelegenheit inmitten der beeindruckenden Naturlandschaft des Gurktals.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie dieses besondere Wohnjuwel selbst!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <6.000m
Apotheke <6.000m

Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen
Schule <4.500m
Kindergarten <8.000m

Nahversorgung
Supermarkt <5.000m
Bäckerei <8.000m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige
Bank <6.000m
Post <5.000m
Geldautomat <6.000m
Polizei <6.500m

Verkehr
Bus <3.500m
Autobahnanschluss <7.000m
Bahnhof <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap