

## Wohnjuwel in Natur- und Ruhelage, Koralpe-Kärnten



**Objektnummer: 171/524**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Berghütte             |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                   |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 9431 St. Stefan              |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                       |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 190,00 m²                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 105,00 m²                    |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 295,00 m²                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 9                            |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                            |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 141,70 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>E</b> 2,61                |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 885.000,00 €                 |
| <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

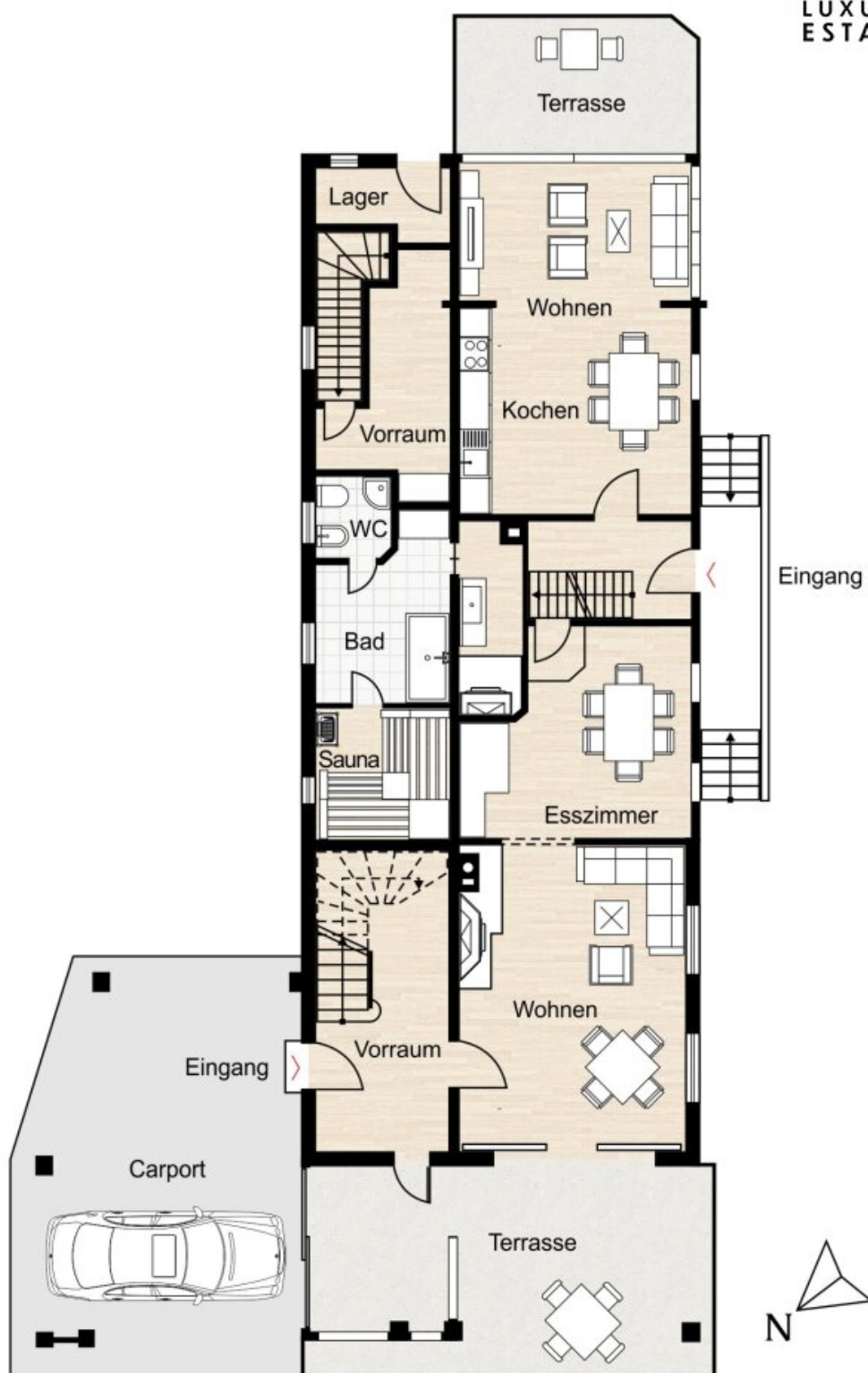
H +43 664 4132361



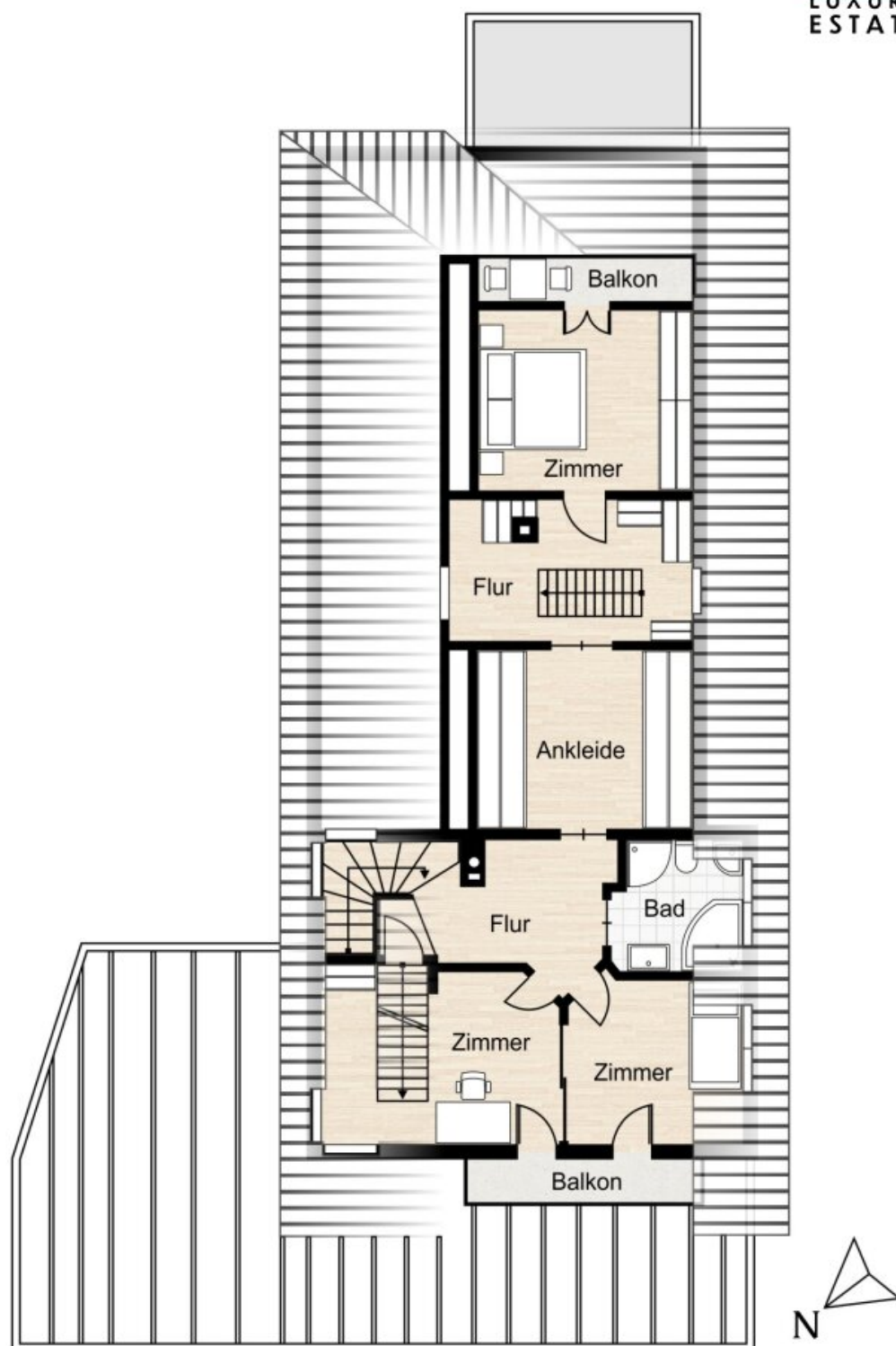




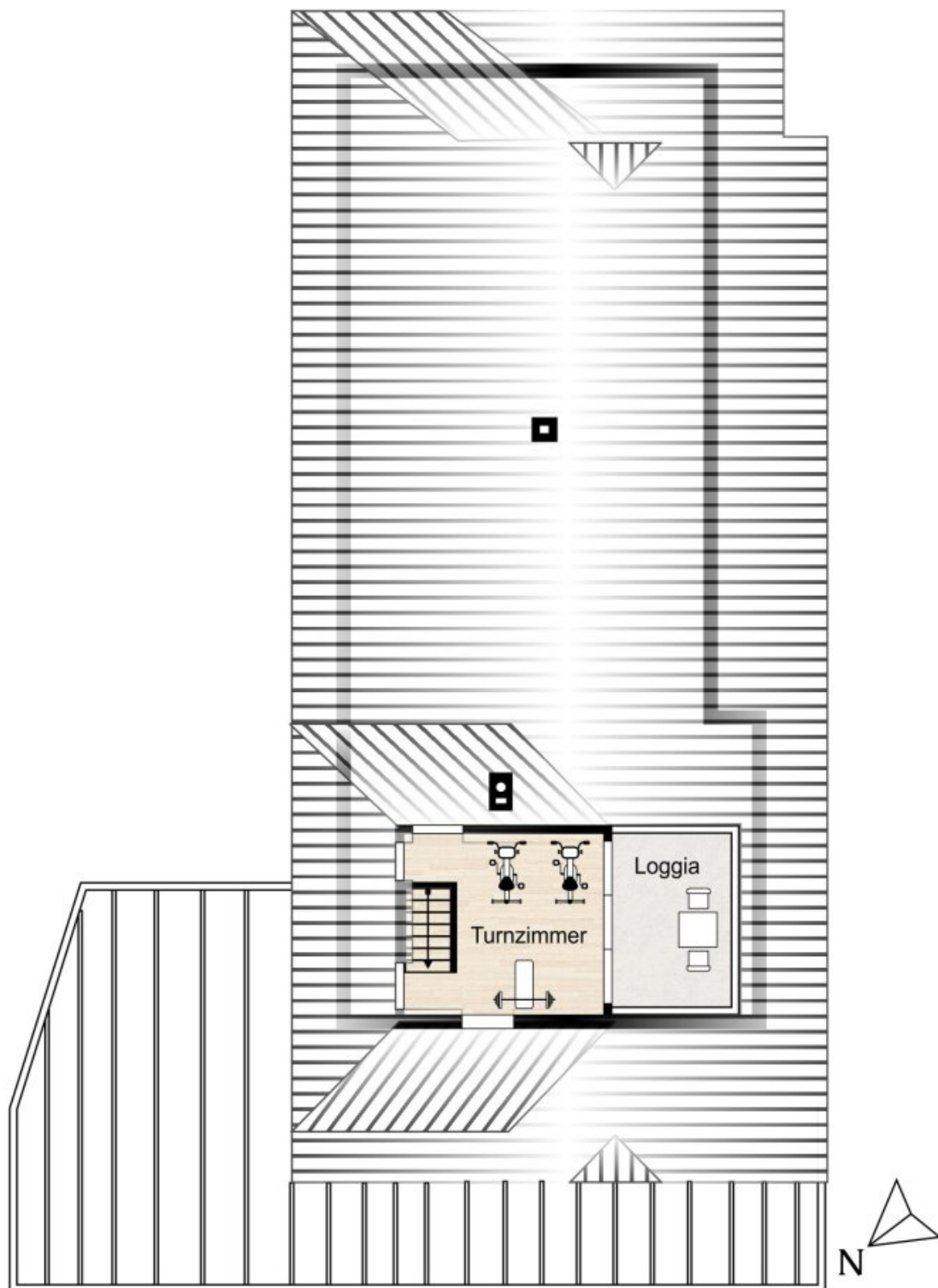




Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben.  
Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.



Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben.  
Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.



Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben.  
Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.



## Objektbeschreibung

Diese besondere Immobilie, in ihren Grundzügen vor ein paar Jahrzehnten erbaut und mit viel Liebe immer wieder adaptiert und restauriert, ist bis heute gut erhalten und wurde zuletzt um die Jahrhundertwende adaptiert und teilweise erneuert. So bietet dieses besondere Haus den Eigentümern ein perfektes und angenehmes Heimkommen in eine wahrliche Ruhe- und Naturoase. Über 3 Geschosse erstrecken sich die rd. 300 m<sup>2</sup> Nutzfläche mit einem zusätzlichen Dachraum, dem ausgebauten Turmzimmer – ein Juwel für alle Liebhaber der Romantik und der Zweisamkeit. Diese Liegenschaft besteht aus dem Hauptgebäude - Haus, einem Nebengebäude, einem Fischteich, einem Biotop – verwendbar auch zum Baden, großzügige Grünbereiche, Wald – das eigene Brennholz, Spazierpfade und noch einige mehr. Rund um die Gebäude ist eine Hofstelle gewidmet, das lässt erahnen, dass früher mal eine kleine Hube hier gestanden sein muß. Von vielen Bereichen des Hauses erreicht man die großzügigen Terrassen oder auch die Loggia im Dachgeschoss. Die Wohnbereiche sind geschmackvoll und dem ländlichen Stil angepasst eingerichtet. Ein ausgewogenes Farbkonzept, kombiniert mit qualitativ gutem Interieur sorgen für ein sich Wohlfühlen der besonderen Art. Ein kleiner Kellerraum steht ebenfalls zur Verfügung wie eine Vielzahl an Fahrzeugabstellplätzen im Freien oder im Carport. Von den Terrassen gelangt man bequem in den umliegenden Teil der Liegenschaft, abgeschirmt von Lärmbeeinträchtigung und geprägt von Natur so, wie wir sie uns wünschen. Sie entspannen bei den Fischen am Teich, im gut angelegten Biotop oder Sie genießen Ihre Freizeit mit dem Spazieren an einem Fleckchen Erde, dass ihresgleichen sucht und mit einer Vielfalt an Blumen, Sträuchern und Bäumen, die man in dieser Form nicht leicht findet, punktet. Als Heizung dienen Infrarothheizkörper sowie mehrere mit Holz zu heizenden Öfen oder Kamine. In den Nassräumen und Vorräumen sind Fußbodenheizungen installiert. Diese Liegenschaft und das darauf befindliche Gebäude bieten die Möglichkeit mit dem Vorhandenen das Auslangen zu finden und für Sie und Ihre Familie, vielleicht auch für Freunde ein Refugium der eigenen, aber ganzbesonderen Art zu schaffen. Als Trinkwasserversorgung dient eine eigene Quelle – Herz was willst du mehr. Kanal- und Stromanschluss sind öffentlich, Internet funktioniert gut und ausreichend. Eine Liegenschaft also, die in sehr guter Lage für die Zukunft bereit ist, in welcher Form, Art und auf welche Weise, entscheiden Sie. Ihr neuer Lebensmittelpunkt, Ihr Freizeitjuwel in den ruhigen Bergen der Koralpe. Entscheiden Sie selbst, Ihr Naturjuwel ist bereit mit Herzblut erobert zu werden!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.