Traumhaftes sehr gepflegtes Landhaus im Maltatal mit großem Gartengrundstück und Pool sowie Nebengebäuden

Wohnhaus / Vorderseite / Zufahrt

Objektnummer: 8332/58

Eine Immobilie von Kirchner Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9853 Malta
Baujahr:	1982
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	150,00 m²
Lagerfläche:	70,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Keller:	85,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 57,97 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	798.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Stephan Kirchner

Kirchner Immobilien
Dornbach 56
9853 Dornbach

Café au lait
Mocha
Cappuccino
ESPRESSO
Coffee

Sweet
Dreams

Objektbeschreibung

Traumhafte Immobilie in idyllischer Berglage

Diese beeindruckende Immobilie bietet Ihnen nicht nur ein zeitgemäßes Wohnkonzept, sondern auch eine traumhafte Lage, die das Herz eines jeden Naturliebhabers höher schlagen lässt.

Wohnraum und Nutzfläche

Das großzügige Platzangebot des ursprünglich ca. 1982 in Ziegel-Massivbauweise errichteten Wohnhauses mit über 150 m² Wohnfläche plus Keller sowie einem neuwertigen Nebengebäude, das derzeit als Werk- und Freizeitraum genutzt wird, bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Außerdem befindet sich eine Außensauna mit Liegebereich und Pool sowie ein ebenfalls ausgebautest Gartenhaus auf dem ca. 2.400m² großen Areal. Das Wohnhaus verfügt über fünf hell und freundlich gestaltete Zimmer, die Ihnen und Ihrer Familie Raum für individuelle Entfaltung bieten. Ob als gemütliches Schlafzimmer, inspirierendes Arbeitszimmer oder ein kreatives Spielzimmer für die Kinder – hier finden Sie die perfekte Nutzung für jeden Raum. Der Gesamtzustand ist ohne weiteres als überdurchschnittlich gepflegt zu beschreiben.

Energie und Heizung

Geheizt wird mittels der zentralen Flüssiggasheizung (unterirdischer Tank im Garten / Kosten derzeit ca. 90,- EUR/Monat), die durch eine Solaranlage auf dem Dach des Wohnhauses unterstützt wird. Im Wohnzimmer befindet sich außerdem ein Kachelofen. Die Wärme wird im gesamten Gebäude über die Wandheizkörper abgegeben. Die Außenfassade sowie das Dachgeschoss wurden zeitgemäß gedämmt. Die Verwendung von hochwertigen Baumaterialien zieht sich wie ein roter Faden durch sämtliche Gewerke.

Ausstattung und Highlights

- Wohnhaus mit ca. 150 m² Wohnfläche (Ziegelmassivbauweise inkl. vollunterkellertem Keller) und Garage, Solaranlage
- Kachelofen
- Neben-/Werkstattgebäude (Holzständerbauweise auf Betonbodenplatte / ggf. zu Wohnraum ausbaubar),

    - 3 Räume (Werkstatt, Hobbyraum, Abstellraum / WC)
    - 5,5 KW PV-Anlage
    - Elektrisches Rolltor

- Ausgebautes Gartenhaus mit Küchenzeile, Gesellschaftsraum, Holzofen und WC
- Poolanlage / Naturpool (4,5 x 11,5m) mit Liegebereich (Holzterrasse aus Themokiefer)
- Saunahaus - überdachter Sitzbereich mit angeschlossener Außensauna und Duschgelegenheit
- Hot-Pot-Bereich (ebenfalls mit Außendusche)
- Großer Holzunterstand
- Gepflasterter Wohnwagenstellplatz

Garten und Umgebung

Der angelegte Garten ist ein echtes Highlight dieser Immobilie. Genießen Sie entspannte Stunden im Freien, während Sie von der Poolterrasse aus den Blick auf die majestätischen Berge der Umgebung schweifen lassen. Angeschlossen ist ein überdachter Sitzbereich mit Gartensauna. Die Terrasse vor dem Wohnhaus und der Balkon laden dazu ein, die frische Bergluft und die Ruhe der Natur in vollen Zügen zu genießen. Ob für gesellige Grillabende mit Freunden oder ruhige Momente der Entspannung – dieser Außenbereich wird schnell zu Ihrem Lieblingsplatz.

Infrastruktur und Anbindung

In unmittelbarer Nähe finden Sie einen Kindergarten, einen kleinen ADEG-Einkaufsmarkt und ein Restaurant. Die Verkehrsanbindung ist ideal, mit einer Busverbindung sowie der ca. 4 km entfernten Anbindung an die Tauernautobahn. Das große Plus dieser Lage im Ortsteil Fischertratten (Gemeinde Malta) ist das unverbaubare Bergpanorama. Der durch das Maltatal verlaufende Radweg sowie verschiedene Wanderwege befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Eine Nutzung als Zweitwohnsitz ist grundsätzlich möglich. Zu beachten ist hier die an die Gemeinde abzuführende Zweitwohnsitzabgabe. Da die Eigentümer in eine Wohnung umsiedeln, soll das Objekt nach Möglichkeit möbliert veräußert werden. Hierzu gehören selbstverständlich auch die im Hauswirtschaftsraum befindlichen Wasch- und Trockengeräte sowie das Inventar des Gartenhauses und Saunagebäudes. Ebenso sämtliche Gartengeräte (Rasenmäher, Motorsense, etc.). Beabsichtigt ist eine Übergabe des Objekts nach dem Jahreswechsel 2025/2026.

Ein ausführliches Exposé lassen wir Ihnen gerne zukommen und stehen für Fragen zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.000m
Apotheke <4.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige
Geldautomat <2.500m
Bank <2.500m
Post <3.500m
Polizei <4.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap