

# **Einzigartiges Wohnhaus mit durchdachtem Raumkonzept in Hermagor**



Ansicht von oben

**Objektnummer: 3392/953**

**Eine Immobilie von RE/MAX Idea NPK Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9620 Hermagor
<b>Baujahr:</b>	1983
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Garten:</b>	729,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 81,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,16
<b>Kaufpreis:</b>	490.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	165,00 €
<b>Heizkosten:</b>	180,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	70,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

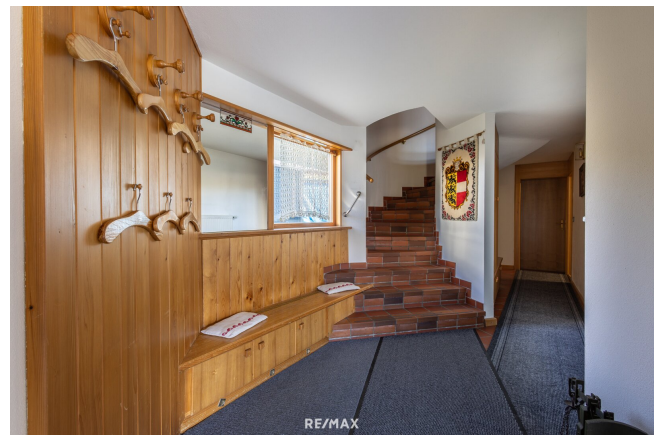
17.640,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Herbert Untermoser**









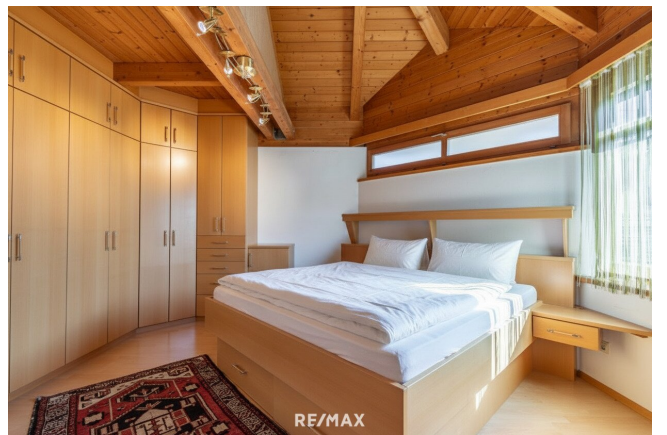
RE/MAX

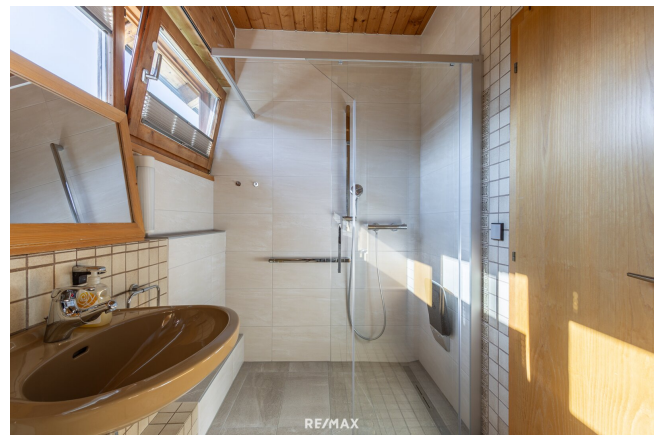


RE/MAX



RE/MAX

















RE/MAX

## Objektbeschreibung

Das vom bekannten Architekten Herwig Ronacher geplante Einfamilienhaus bei 9620 Hermagor in Kärnten besticht durch seine sonnige Südausrichtung. Die Lage vereint ländliche Ruhe mit urbaner Nähe: Klinik, Apotheke, Schule, Kindergarten, Supermarkt, Bäckerei, Bank und Bus sind bequem zu Fuß erreichbar. Ideal für Familien, die Komfort und Natur schätzen. Es wurde im Jahr 1983 gebaut und überzeugt durch ein durchdachtes Raumkonzept nach dem sogenannten Zwiebelschalenprinzip.

Der zentrale Wohnbereich bildet das Herzstück des Hauses und erschließt nahezu alle weiteren Räume auf einer Ebene – darunter Essbereich, Küche, zwei Schlafzimmer, Badezimmer sowie ein Wirtschaftsraum. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Wintergarten mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten.

Im Obergeschoss befinden sich zusätzliche Schlafzimmer bzw. Gästezimmer mit eigenem Badezimmer und WC, die über eine separate Treppe erreichbar sind und somit auch ideal für Gäste oder größere Familien geeignet sind.

Das Haus wurde laufend instand gehalten und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Fenster wurden 2007 erneuert (Doppelverglasung), die Heizung 2021 auf eine moderne Luftwärmepumpe umgestellt. Der Wohnbereich wird mittels zeitgemäßer Fußbodenheizung beheizt. Eine Zuheizung mit dem Kachelofen im Wohnzimmer ist für gemütliche Stunden möglich, aber aus energetischer Sicht nicht nötig.

Eine ideale Immobilie in der Nähe der Stadt Hermagor für alle, die ein besonderes Zuhause in ruhiger und perfekter Lage suchen.

Beim angebotenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis. Der tatsächliche Kaufpreis kann über oder unter diesem Preis liegen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Klinik <1.000m

Arzt <1.500m

Apotheke <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.500m

Polizei <1.500m

Post <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap