

**Ein Schmuckstück im Grünen. Ein- bis Zweifamilienhaus,  
ca. 160 m<sup>2</sup> Wfl., große Terrasse, Doppelgarage, Kamin  
uvm..**



Außenansicht - Haus - Irschen - kaufen

**Objektnummer: 2471**

**Eine Immobilie von VB Realitäten Gesellschaft m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9773 Irschen
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	240,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Keller:</b>	79,68 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	175,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,68
<b>Kaufpreis:</b>	445.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nicole Fritz**

VB Realitäten Gesellschaft m.b.H.











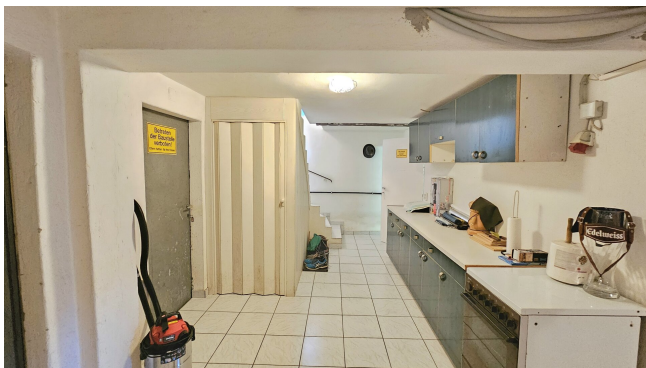












## Objektbeschreibung

**Willkommen in Ihrem neuen Traumzuhause in Irschen, Kärnten** – ein gepflegtes Ein- bis Zweifamilienhaus, das keine Wünsche offenlässt. Dieses großzügige Haus mit einer Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> bietet Ihnen und Ihrer Familie ein komfortables und stilvolles Wohnerlebnis in einer der schönsten Regionen Österreichs.

**Objektvideo:** <https://youtu.be/X-ZbKNgj7v8>

Das Haus besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung. Ein gemütlicher **Kamin im EG** lädt zu entspannten Stunden vor dem Feuer ein.

Das Haus kann als Ein- oder Zweifamilienhaus genutzt werden. **7 Zimmer, 2 Küchen** (EG und OG) und 1 Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC (OG), 1 Zimmer mit Dusche und 1 Badezimmer im Keller mit Badewanne und Dusche stehen für einen großzügigen Lebensstil zur Verfügung.

Das **OG** wurde im **Jahr 2001 umfassend saniert** und erst kürzlich, im **Jahr 2025, frisch ausgemalt**. Die Elektrik wurde größtenteils ebenfalls im Zuge der Sanierung 2001 im gesamten Haus erneuert.

Für eine effiziente Beheizung sorgt eine moderne **Pelletsheizung, die 2021** installiert wurde und das gesamte Haus versorgt. Ergänzend dazu befindet sich im **EG ein holzbefuerter Kamin. Beide Küchen sind zudem mit Holzöfen ausgestattet**, die sowohl zum Heizen als auch zum Kochen genutzt werden können. Die **Heizungsleitungen und Heizkörper** wurden im **Jahr 2001** erneuert. Die **Fenster** stammen aus dem **Jahr 1997**.

Genießen Sie die **herrlichen Ausblicke von der großzügigen, sonnigen Terrasse oder vom Balkon**, die Ihnen einen bezaubernden Blick auf die umliegenden Berge, die weite Fernsicht und die grüne Landschaft bieten.

Ob bei einem Frühstück im Freien oder einem gemütlichen Abend – hier erleben Sie Naturgenuss pur vor Ihrer Haustür.

Praktisch und großzügig präsentiert sich **die große Garage für zwei Autos und mehr. Mindestens vier zusätzliche Stellplätze im Freien**, die ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge und Gäste bieten.

Dieses gepflegte Haus in Irschen ist der ideale Ort für alle, die Wert auf Qualität, Komfort und eine traumhafte Lage legen. Überzeugen Sie sich selbst von diesem Schmuckstück und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in Kärnten! Vereinbaren Sie noch heute einen

Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Sie!

Energieausweis in Bearbeitung.

**Sollten Sie eine Finanzierung benötigen, vereinbaren wir gerne für Sie einen unverbindlichen Beratungstermin bei unseren Spezialisten der Volksbank Kärnten eG.**

Wir bitten Sie aus rechtlichen Gründen, Anfragen zur Liegenschaft ausschließlich per E-Mail an [nicole.fritz@vbktn.at](mailto:nicole.fritz@vbktn.at) zu stellen.

**Info unter:**

VB Realitäten, Nicole Fritz,

Handy: 0660 14 14 200

T: +43 (0)5 09 09-8011

F: +43 (0)5 09 09-9011

M: [nicole.fritz@vbktn.at](mailto:nicole.fritz@vbktn.at)

Besuchen Sie uns auf unserer Homepage unter [www.volksbank-kaernten.at/immobilien](http://www.volksbank-kaernten.at/immobilien)

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv zu.

[Suchagent anlegen](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.500m

Krankenhaus <6.500m

Apotheke <8.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <5.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Geldautomat <5.000m  
Polizei <5.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap