

## **Luxuriöses Eco-Chalet mit privatem Schwimmteich in Nötsch im Gailtal**



dji\_export\_1641665897140a

**Objektnummer: 3056\_1449**

**Eine Immobilie von ImmoTrading GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Ferienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9611 Nötsch
<b>Baujahr:</b>	ca. 2020
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	471,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	7
<b>WC:</b>	7
<b>Balkone:</b>	6
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	9
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	4.250.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

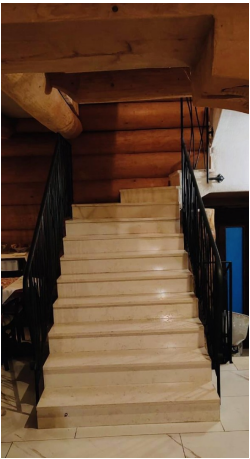


**Irina Buschak**

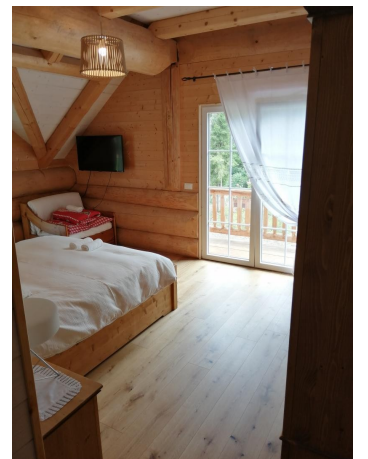






















## Objektbeschreibung

Einzigartigkeit des Objektes: Das Chalet wurde im Jahr 2020 in ökologischer kanadischer Holzrahmenbauweise aus 40 cm dicken Tannen- und Lärchenstämmen gebaut, die in Tschechien auf über 1.500 m Höhe geerntet wurden. Seitdem wurde es liebevoll gepflegt und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Beim Bau des Hauses wurde keine chemische Behandlung des Holzes verwendet. Auf dem Grundstück gibt es eine Quelle mit Trinkwasser und einen eigenen See, der ständig von dieser Quelle gespeist wird. Absolute Privatsphäre ist garantiert! Lage: Eingebettet in die fantastische Bergwelt des Dobratsch-Massivs liegt dieses Haus am unteren Gailtal im beliebten Dreiländereck Kärntens in der Nähe der Ortschaft Nötsch im Gailtal. Dieses Tal an der Kärntner Grenze zu Italien beherbergt einige der größten zusammenhängenden Zirbenwälder Europas und bietet die Möglichkeit für optimale Sport- und Erholungsmöglichkeiten. Das Objekt befindet sich 15 Kilometer von der österreichisch-italienischen Grenze entfernt (12 Autominuten). Andere Städte Erreichbarkeit: Wien – 386 km, Villach – 24 km, Salzburg – 196 km, Graz – 196 km, Udine (Italien) – 115 km. Diese Immobilie ist ideal für den eigenen Wohnsitz oder zur Vermietung an Touristen. Die attraktive Lage der Immobilie ermöglicht es, die Natur sowohl im Sommer als auch im Winter zu genießen. Das Anwesen besteht aus einem 15.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück, das von einem Pinienwald umgeben ist, und verfügt über einen eigenen kleinen privaten See, der ständig von unberührtem Quellwasser gespeist wird. Eckdaten des Objektes: Objektart: Landhaus, Chalet Baujahr: 2020 Schlafzimmer (DG): 4 Wohnzimmer (EG): 1 Nutzfläche: 381 m<sup>2</sup> + DB 85 m<sup>2</sup> Grundstück/Garten: 15.000 m<sup>2</sup> Bausubstanz: sehr gut Heizung: Geothermie + Kamin, Fußbodenheizung durch eine doppelte Quelle: ein geothermisches Pumpensystem und ein Hydro-Kamin-System Fliesen: Versace Parkett: hochwertiges Buchenholz, 19 mm stark Energieausweis: 41,0 kWh/ m<sup>2</sup>a, Kat. B Betriebskosten: Strom: 370 Euro pro Monat Gemeinde + Kanal: 125 Euro pro Monat Parkplätze für ca. 9 Autos, 2 davon sind überdacht Kaufpreis: 4.250.000 Euro Käuferprovision: 3% zuzgl. 20% MwSt. vom Kaufpreis Übernahme nach Vereinbarung Das Chalet wird mit der Küche verkauft, unmöbliert oder für den Aufpreis von 70.000 Euro komplett ausgestattet. Innenbereich – Raumaufteilung: Auf der unteren Etage (die dank ihrer Fenster Tageslicht hat) befinden sich einen Vorraum (7 qm), Technikraum (18 qm), Saunaraum (53 qm), ein Zimmer (12 qm) und Bad (5 qm). Im Erdgeschoss befindet sich einen Windfang (4 qm), ein gemütliches Wohnzimmer (26 qm + 27 qm), eine gut eingerichtete Küche (20 qm), ein Studio (11 qm) und Bad (4 qm). Im ersten Stock (Dachgeschoß) befinden sich eine Diele (8 qm), zwei Zimmer (je 12 qm) mit eigenem Bad (5 qm), zwei Zimmer (je 20 qm) mit eigenem Bad (6 qm), 2 Balkone (je 3 qm), 4 Balkone (je 2 qm). Außenbereich: Teich: 20 x 10 m groß, 2 m tief Geräte-/Gästehouse: 2 Etagen, je 60 qm 1.OG: Bad + Zimmer (ca. 60 qm) Parkplätze: ca. 9 Parkplätze (auf der Rückseite des Hauses). Für weitere Fragen zögern Sie bitte nicht uns zu kontaktieren. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebed 41.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

arf:

Klasse Heizwär B

mebedarf: