

# Neuwertiges Wohnhaus in der Künstlerstadt mit riesigem Garten



Wohnhaus

**Objektnummer: 0015000795**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Kärnten**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9853 Gmünd in Kärnten
<b>Baujahr:</b>	2012
<b>Wohnfläche:</b>	132,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	132,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 72,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	620.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Edith Pirker**

Raiffeisen Immobilien Kärnten GmbH  
Hauptstraße 82  
9871 Seeboden

T +43476281013  
H +43 664 627 54 50

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

























## Objektbeschreibung

Auf einem wunderschönen, extra großem Grundstück im Stadtgebiet der Künstlerstadt Gmünd, inmitten der Oberkärntner Bergwelt, wurde dieses sehr geschmackvoll gestaltete Wohnhaus ca. im Jahr 2012 errichtet.

Das Grundstück mit 2.256 m<sup>2</sup> ist größtenteils als Bauland gewidmet, eben und mit Hecken und Zäunen eingefriedet. An das Haus angebaut ist eine geräumige Doppelgarage mit automatischem Sektionaltor. Auch befindet sich auf dem Grundstück noch ein altes Nebengebäude, welches als Garage, Abstellraum oder Werkstätte genutzt werden kann.

In der südöstlichen Ecke der Parzelle wurden bereits Vorbereitungen für die Errichtung eines Gartenhauses getroffen. Die Bodenplatte ist bereits vorhanden, die Anschlussleitungen sind vor Ort.

Das Zentrum, der attraktive Hauptplatz im Herzen der Künstlerstadt Gmünd, ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Man kann dieses besondere Städtchen mit all seinen kulturellen Veranstaltungen, seinen bemerkenswerten Plätzen, den historischen Gebäuden, welche mit viel Liebe und Gespür erhalten und gepflegt werden, vollumfänglich genießen ohne weite Wege auf sich nehmen zu müssen. Welch ein Komfort, welche privilegierte Position dieser neuwertigen Liegenschaft.

Aber nicht nur die nähere Umgebung bietet so vieles, sondern auch die umliegende Landschaft. Seien es die Berge des Lieser- und Maltatales, die mit zahlreichen Touren in großartiger Naturkulisse locken, der nahegelegene Millstätter See mit seinem kristallklaren Wasser für fantastisches Badevergnügen in den Sommermonaten oder die Schigebiete Katschberg, Goldeck und Bad Kleinkirchheim für alle Wintersportfans, bieten Freizeitmöglichkeiten ohne Ende.

### LAGE:

Österreich, Kärnten, Bezirk Spittal an der Drau, Künstlerstadt Gmünd, sonnig, eben, zentrumsnah, mit bester Infrastruktur in unmittelbarer Nähe,

Ärzte, Kindergarten, Volksschule, Mittelschule, Musikschule, Schwimmbad, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie, Galerien, Ateliers, Museen etc.

<https://www.kuenstlerstadt-gmuend.at/>

<https://www.pankratium.at/>

<http://www.auto-museum.at/>

#### ENTFERNUNGEN:

Spittal an der Drau 17 Minuten 17,2 km

Salzburg 1 Stunde 44 Minuten, 134 km

Grado, obere Adria 2 Stunden 33 Minuten, 228 km

München 3 Stunden 08 Minuten, 265 km

Wien 4 Stunden 02 Minuten, 328 km

Das Haus punktet mit klaren Linien und geschickter Raumaufteilung sowie mit vielen Extras. Die Ausstattung ist hochwertig, es wurde viel Wert auf qualitätsvolle Materialien und Ausführung gelegt.

#### RAUMAUFTEILUNG Wohnhaus:

##### ERDGESCHOSS:

Vorraum, Technikraum, Dusche/WC, Stiegenhaus, Wohnen- Essen mit Küche, Büro/Schlafzimmer,

im Außenbereich große Terrasse mit zwei Markisen

##### OBERGESCHSS:

Vorraum mit Stiegenabgang, Badezimmer mit Fenster, Kinderzimmer, 2 große Schlafzimmer mit Ausgang auf den Süd-Balkon,

##### Weiters:

Doppelgarage, Nebengebäude (mit Renovierungsbedarf), fertige Bodenplatte und Anschlüsse für Gartenhaus



## AUSTATTUNG:

### *Heizung*

Das Haus ist mit einem Specksteinofen im Küchen– Wohnraumbereich ausgestattet.

Die Heizung- und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Erdwärmepumpe mit Tiefenbohrung

### *Fenster*

Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung mit automatischen Rollläden, jedes Zimmer verfügt über ein Fenster mit Fliegenschutzgitter

### *Dach*

Kaltdach mit Eternit Ziegeldeckung mit Ziegeln.

### *Böden*

Fliesen, Parkett

## Zusatzausstattung:

Photovoltaikanlage

Alarmanlage

EG ist barrierefrei und altersgerecht (auch Dusche und WC im EG)

zusätzliche Heizmöglichkeit mittels elegantem Specksteinofen im Wohnbereich

großes Grundstück

Leerverrohrungen zur Bodenplatte Gartenhaus und zum Nebengebäude

Ergreifen Sie die Möglichkeit diesen neuwertigen Wohntraum in lebenswerter Lage und mit bester Infrastruktur zu erwerben Einziehen und genießen!

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermines.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!