

**Ein Haus mit Qualität für viel Lebensfreude -  
Grundstücksfläche noch erweiterbar!**



Wohnhaus von Süden

**Objektnummer: 1676\_2846**

**Eine Immobilie von RE/MAX Impuls in Seeboden**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                        |                         |
|------------------------|-------------------------|
| <b>Art:</b>            | Haus - Mehrfamilienhaus |
| <b>Land:</b>           | Österreich              |
| <b>PLZ/Ort:</b>        | 9813 Möllbrücke         |
| <b>Baujahr:</b>        | ca. 1987                |
| <b>Zustand:</b>        | Gepflegt                |
| <b>Möbliert:</b>       | Teil                    |
| <b>Wohnfläche:</b>     | 260,00 m <sup>2</sup>   |
| <b>Nutzfläche:</b>     | 304,00 m <sup>2</sup>   |
| <b>Zimmer:</b>         | 7                       |
| <b>Bäder:</b>          | 3                       |
| <b>WC:</b>             | 3                       |
| <b>Balkone:</b>        | 1                       |
| <b>Terrassen:</b>      | 1                       |
| <b>Stellplätze:</b>    | 5                       |
| <b>Kaufpreis:</b>      | 599.000,00 €            |
| <b>Infos zu Preis:</b> |                         |

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Erna Kleinfärcher-Heu**



















## Objektbeschreibung

Mit diesem 1987 erbauten Wohnhaus wurde ein tolles Statement für Lebensqualität geschaffen - ein schönes, klares Bauwerk in lebensfroher Umgebung. Gehobene Wohnqualität durch die Harmonie von Garten und Haus mit dem lichtdurchfluteten Wintergarten. Ein fließender Übergang zwischen Drinnen und Draußen. Die Eigentümer bieten auch den Kauf des unmittelbar anschließenden Ostgartens an, dadurch könnte man eine noch viel größere Gartenfläche schaffen. Vor allem auch der Standort direkt neben einem ganz besonderen Energiegarten am Schnittpunkt zweier Täler gibt der Immobilie ein ganz besonderes Etwas. Dieser Energiegarten kann übrigens ebenfalls miterworben werden - es würde dann eine Liegenschaft mit unglaublich vielfältigen Möglichkeiten der Nutzung entstehen. Aktive Menschen und Kinder haben sicher viel Freude mit diesem Haus. Der Garten ist mit Liebe gestaltet und sorgt für erholsame Stunden im Einklang mit der Natur. Und dann ist da noch ein besonderer Lieblingsplatz, das kleine Partyhaus, für Genussspechte und Familienfeste, im Landhausstil und urgemütlich. Die Bauqualität ist ausgezeichnet, jedes Detail von Fachleuten gemacht. Das Haupthaus wurde in Massivbauweise errichtet, der Zubau ca. 2004 in Holzriegelbauweise. Der gepflasterte Vorplatz, Edelstahlverblendungen im Bereich der Eingangstüre, Grauweißsteine, grüne Hecken ergeben eine perfekte Atmosphäre. Durch die Eingangstüre betreten Sie einen hellen Vorraum mit Garderobe und die Diele, dann macht eine Designerküche in Top-Qualität Lust auf Kochen, der Esszimmerbereich in der offenen Küche bietet Platz für eine Familienrunde. Das Wohnzimmer wirkt durch die Glastüre mit Glaskunstornamenten weit und ist attraktiv gestaltet. Der Wintergarten holt die Natur und die Lichtspiele der Jahreszeiten in den Raum, ist luftig, fröhlich und edel. Das Erdgeschoss wird komplett durch ein Zimmer, derzeit als Büro genutzt, einen Abstellraum, Dusche und WC. Das Stiegenhaus ist hell und geräumig, das Obergeschoss verfügt über 2 Schlafzimmer, Südbalkon, Badezimmer, WC. Durch den Zubau von 2004 wurde das Wohnhaus erweitert um eine nette Wohneinheit mit Außenstiege und einem interessanten Grundriss: giebelhohe Zimmer, eines offen für Wohnen-Kochen-Essen, ein Schlafzimmer, eine reizende Schlafnische für ein Kind, Badezimmer, WC und auch die Möglichkeit, eine Verbindung ins Haupthaus herzustellen. Durch den separaten Eingang von außen kann diese Wohnung als Einliegerwohnung bestens vermietet werden. Im Erdgeschoss des Zubaus befinden sich eine Garage und ein Parkdeck mit mehreren Stellplätzen. Das Untergeschoss ist nicht ohne, es gibt hier einen tollen Fitnessraum, ein weiteres Zimmer, natürlich die Heizräume, einen Wäscheraum, einen Abstellraum. Das Heizsystem ist ausgefeilt und vielfältig. Die Zentralheizung kann sowohl mit Öl als auch mit festen Brennstoffen befeuert werden, zusätzlich wird das Warmwasser ganzjährig mittels Solarenergie erhitzt. Zurück in den Garten, gekonnt gesetzte Figuren und Pflanzgruppen geben ihm und der gesamten Anlage einen Hauch mediterranes Flair. Und wie gesagt, das Partyhaus im Landhausstil macht Lust auf fröhliche Runden! Alle Gebäude wirken unglaublich gepflegt, mit perfekten Malerarbeiten, der Balkon in Edelstahl – da ist Qualität vorhanden. Möllbrücke und das Leben am Schnittpunkt zweier Täler: Möllbrücke ist ein Ort mit Tradition und Zukunftspotenzial zugleich, mit schönen, in den letzten Jahren gewachsenen Ortsteilen, mit Volksschule, Neuer Mittelschule, Einkaufsmärkten, freundlichen Gastwirtschaften, Apotheke, Ärzten und einer langen Reihe von

Betrieben, mit guten Verbindungen zur Bezirkshauptstadt Spittal und in die Täler. Die Position des Ortes am Schnittpunkt von Drautal und Mölltal und dem Übergang in das weite Lurnfeld war schon immer etwas Besonderes. Die ebenen Areale mitten im sich nach Südosten öffnenden Tal entwickelten sich in den letzten Jahren zu wunderschönen Wohngebieten mit bester Lebensqualität und hier befindet sich auch der Standort der Immobilie. Insgesamt also ein interessanter Wohnort, mit den wunderschönen Berg-Wasser-Naturwelten Oberkärntens rundum, es gibt viele Möglichkeiten für Sport und Erholung. Das bedeutet unbeschwertes Wandern auf hunderten Kilometern markierter Wanderwege, selektives Radfahren und Mountainbiken in allen Schwierigkeitsgraden – der Glocknerradweg, der Drauradweg, der Alpe-Adria-Trail. Bootfahren auf der Drau, Rafting auf der Möll, der Millstätter See 10 km entfernt, der Weißensee 30 km.... Spittal als Bezirkshauptstadt und wirtschaftliches und schulisches Zentrum ist 10 km entfernt, die 5 km entfernte Tauernautobahn gewährleistet optimale Verbindungen nach Klagenfurt, Salzburg, Italien und zu internationalen Flughäfen. RE/MAX Impuls – Ihre Nr. 1 in Oberkärnten! Sie möchten immer als Erster informiert sein? Jetzt alle neuen Objekte schon einen Tag früher exklusiv nur auf [remax.at](http://remax.at)!