

Traumhaftes Haus für 365 Tage im Jahr - naturnah und stadtnah



top erneutes Haus in schöner Umgebung

Objektnummer: 1676_3014

Eine Immobilie von RE/MAX Impuls in Seeboden

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9805 Unterhaus
Baujahr:	ca. 1977
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	215,35 m ²
Nutzfläche:	329,00 m ²
Zimmer:	6,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A++ 63,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 79,00
Kaufpreis:	690.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

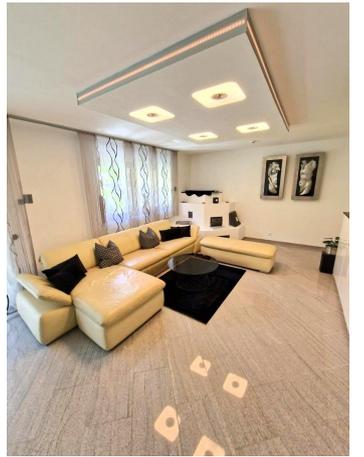
Ihr Ansprechpartner



Erna Kleinfercher-Heu

RE/MAX Impuls in Seeboden
Thomas Morgenstern Platz 1
9871 Seeboden













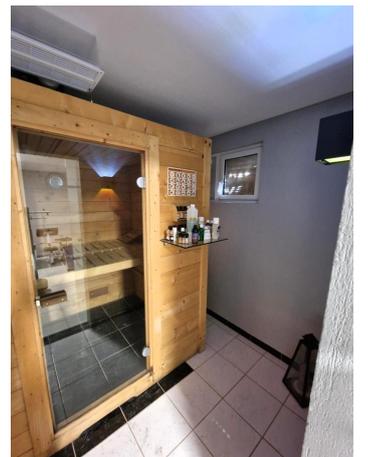














Objektbeschreibung

Wohnen mit Vielfalt - aus einer modernen Vision wurde ein wunderschönes Zuhause. Diese besondere Liegenschaft befindet sich an einem schönen, naturnahen Platz in Unterhaus-Baldramsdorf. Das Raumkonzept hat eine tolle Vielfalt, jede Ebene für sich - und in Summe ist ein meisterhaft gestaltetes Haus entstanden. 1978 wurde es in Massivbauweise errichtet und 1997, 2006, 2009, 2012 und 2023 auf hohem Niveau generalsaniert und erneuert. Nun bietet es Raum für Zwei oder für eine kleine oder große Familie, auch der Garten hat eine klare, schöne Struktur, wundervoll und mit Liebe gepflegt. Ein richtig beeindruckendes Objekt! Perfekt bis ins Detail. Sie betreten den hellen Eingangsbereich und die Diele und fühlen sich sofort angekommen. Geschliffene Granitböden geben eine besondere Atmosphäre im gesamten Erdgeschoss, sie erzeugen eine spezielle Wirkung voll Ruhe und Eleganz im großzügigen Wohnzimmer, die vom Kachelofen in hellem Naturton noch unterstrichen wird. Trendige Innenarchitektur in Kombination mit hochwertigen Materialien schafft eine Wohlfühlatmosphäre auch im Esszimmer, die Küche ist ein interessant gestalteter Gegenpol in Schwarz-Weiß-Grau. Auf dieser Ebene befinden sich außerdem die Garderobe, ein Badezimmer, ein WC und ein Schlafzimmer – eine komplette Wohneinheit also. Eine große Terrasse vor dem Wohnzimmer und Esszimmer ist die Verbindung zum Garten, viel Freiraum für Kinder und Freude für Gartenliebhaber inkludiert. Über die ebenfalls mit Granitplatten belegte Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss. Dieses bietet einen schönen Vorraum, drei Schlafzimmer, ein Badezimmer und ein separates WC – ebenfalls Großzügigkeit und viel Raum zum Entspannen. Der Südwest-Balkon kann vom Masterschlafzimmer und einem weiteren Schlafzimmer aus begangen werden. Zudem sind zwei Abstellräume vorhanden und der Eingang zu einem nordwestlich angebauten Stiegenhaus, welches eine zweite Zugangsmöglichkeit in das Obergeschoss bedeutet. Auch das Untergeschoss ist nicht ohne, die Treppe ist ebenfalls mit Granitplatten belegt, die Räume dieser Ebene sind dann zur Gänze mit Fliesenböden ausgestattet. Hier sind Workout und Wellness angesagt - ein Fitnessraum, ein Saunaraum mit integrierter Saunakabine (Dampfsauna und finnische Sauna) und eine Dusche können so einiges. Der Weinkeller mit Stil und Qualität - immerhin befinden sich eigene Weinstöcke im Garten - auch zwei Abstellräume/Lagerräume, eine Werkstätte und der Haustechnikraum und Heizraum komplettieren diese Ebene. Das Untergeschoss ist in seiner funktionellen Gliederung eine interessante Erweiterung der Wohnnutzfläche. Das Obergeschoss könnte übrigens durch den Zugang über das nordwestlich angebaute Stiegenhaus mit zweitem Eingang von außen als zweite Wohneinheit abgeteilt werden, eine sehr interessante Möglichkeit. Viel Platz also für alles, das Wohnen schön macht! Bauweise und Ausstattung: Das Wohnhaus wurde in Massivbauweise errichtet und wie bereits angemerkt in den letzten Jahren hochwertig erneuert. Hier nur einige der Fakten: - Außenwand 20 cm RÖFIX EPS Fassadendämmung (2009) - Erneuerung des Großteils der Wasserleitungen, Stromleitungen, Abwasserleitungen neu - Neue Böden – Granit-Naturstein, Fliesen, Parkett - Fußbodenheizung im Erdgeschoss - Als Heiz- und Wärmeenergie-Erzeuger fungiert eine monovalente Wärmepumpe mit Tiefenbohrung, im Erdgeschoss wurde eine Bodenheizung installiert. Im Obergeschoss bestehen Wandradiatoren, durchgehend also optimierte, nachhaltige Wärmeerzeugung und -verteilung (2006 und 2009). - Neue Bäder -

Neue Fenster mit 3-fach-Verglasung von INTERNORM - Dachaufbau neu und darüber Kaltdach mit PREFA-ALU-Eindeckung - Neuer Doppelcarport - Kachelofen im Wohnzimmer – Optimierung - Erneuerung eines Teils der Türen - Neue Eingangstüre – ALUTÜRE INOTHERM 2012 Die gesamte Ausstattung ist geschmackvoll und bietet Wohnkomfort der Extraklasse. Der Lebensraum Unterhaus-Baldramsdorf Unterhaus ist ein Ort in der Gemeinde Baldramsdorf in der abwechslungsreichen Berg- und Seenlandschaft Oberkärntens - beste Wohn- und Lebensbedingungen, Kindergarten, Volksschule, freundliche Gastwirtschaften, Sporteinrichtungen wie Tennisplatz, Stocksportanlage und Kletterwand inklusive. Auch das Leaderprojekt „Bildungszentrum als Ort der Begegnung“ mit der Errichtung einer „Markthalle“ als lokales Kommunikationszentrum für Generationen und Vereine zeigt die aktive Ortskultur. Einige der kulturhistorischen Highlights sind die Ruine Ortenburg, das Handwerksmuseum und weitere historische Plätze. Dass die Gemeinde zu Füßen des Kult-Schibergs Goldeck liegt und die Talstation der modernen Gondelbahn nur knapp 3 Minuten entfernt ist, erfreut alle, die diesen Schiklassiker einfach nur lieben. Die Berg-Wasser-Naturwelten Oberkärntens rundum, mit mehr als nur gesunder Luft und sportlicher Frische - ein vitaler Lebensraum! Die Nähe zur Bezirkshauptstadt Spittal an der Drau ist eine perfekte Ergänzung zum Standort Unterhaus-Baldramsdorf, als wirtschaftliches und kulturelles Zentrum der Region bietet Spittal in vielerlei Hinsicht attraktive Lebenswerte. Wirtschaftsunternehmen, Einkaufszentren, Gastronomie, Schulzentren, Fachhochschule, eine ausgezeichnete Gesundheitsversorgung, hochwertige traditionelle und moderne Kunst und Kultur ergeben einen Standort am Puls der Zeit. Man findet eine ideale Mischung aus historischen Bauten, kulturellichem Flair und moderner Lebensweise. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 63.0 kWh/(m²a)

:

Klasse Heizwärmebedarf:

Klasse Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergieeffizienz:

Faktor Gesamtenergieeffizienz:

Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:

Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:

Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:

Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:

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!