

Einzigartiges Anwesen im luxuriösen Landhausstil



Luxuriöses Anwesen in der Großglocknerregion

Objektnummer: 2416_1060

Eine Immobilie von RE/MAX Invest in Lienz/Osttirol

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9843 Großkirchheim
Baujahr:	ca. 2012
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	450,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	3
Stellplätze:	8
Heizwärmebedarf:	C 52,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	1.800.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

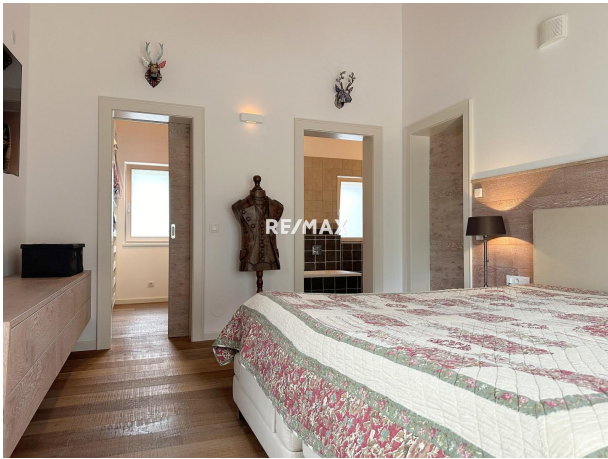
Ihr Ansprechpartner

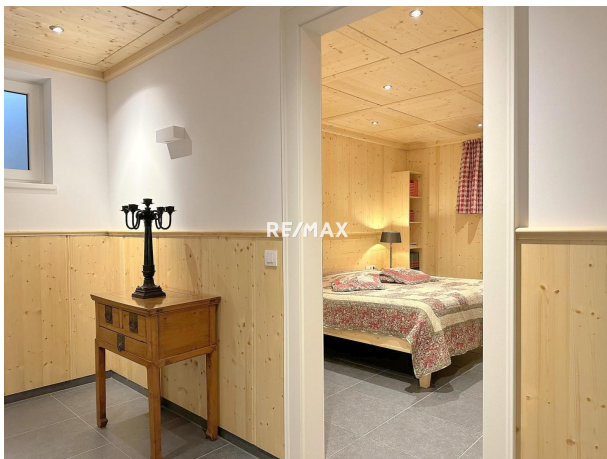


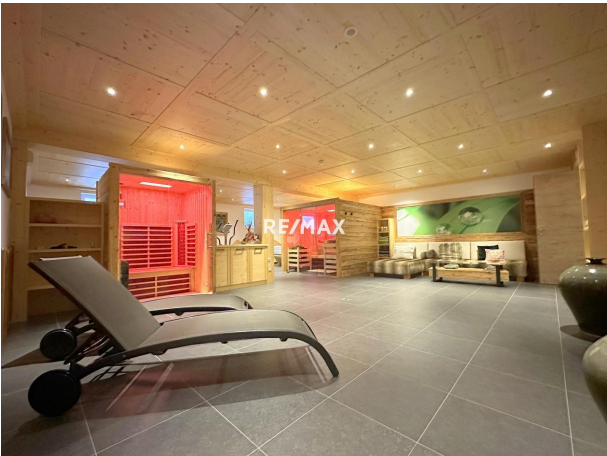
Ursula Profer-Thonhauser

RE/MAX Invest in Lienz/Osttirol
Muchargasse 1
9900 Lienz













Objektbeschreibung

Luxuriöses Landhaus mit Haupthaus und separatem Gästehaus in der

Großglocknerregion, Nationalpark Hohe Tauern Lage: - Großkirchheim / Döllach -
eindrucksvolles, weitläufiges Grundstück inmitten der reichen Natur des oberen Mölltales nahe
Heiligenblut - perfekt ausgerichtet, sonnig, großartige und weite Aussicht in alle
Himmelsrichtungen, auch bis in das Großglockner-Gebiet mit dem höchsten Berg Österreichs -
ganzjährig beste Erreichbarkeit kommend über Villach und Spittal in Kärnten, oder über Lienz
in Osttirol, im Sommer auch über die Großglockner Hochalpenstraße (UNESCO
Weltkulturerbe) **Grundstück:** - 2 Einzel-Parzellen mit gesamt 2.127 m² in leichter Hanglage -
mit beachtlichen Natursteinmauern befestigt - asphaltierter Zufahrtsweg mit zusätzlichen
Parkflächen **GRUNDSTÜCK, ca. 2.127 m²: 1) Haupthaus:** - zweigeschossig, ca. 450 m²
Wohnfläche, auf Grundstück 719/7 - heller, moderner Landhausstil, erstklassiger Zustand - die
Ausstattung ist hochwertig, dem Zeitgeist entsprechend, wird auch höchsten Ansprüchen
gerecht **Grillhütte, nicht nur im Sommer, auch im Winter das Party-Highlight**
Doppelgarage mit vorgesetztem Carport: - 2-geschossig mit einer Rampe in das
Untergeschoss, sodass Motorräder, Fahrräder, ... bequem nach unten transportiert werden
können - direkter Übergang ins Wohnhaus aus dem Erd- und Untergeschoss, direkter
Gartenzugang, E-Ladestation, u.v. mehr **2) Gästehaus:** - für bis zu 6 Personen auf
Grundstück 719/13 - ca. 100 m² Wohnfläche im Erdgeschoss - Küche, Ess- und Wohnbereich,
Terrasse, 2 Schlafzimmer, Badezimmer, WC und Carport, komplett möbliert und ausgestattet -
bei Wunsch kann das Gästehaus touristisch vermietet werden. !!!Die **Übergabe** erfolgt nach
gemeinsamer Absprache und Kaufvertragsunterzeichnung samt Zahlungseingang. Die
Immobilien werden nach vorheriger Absprache mit den Käufern in zum Großteil möbliertem
und ausgestattetem Zustand übergeben. !!! **Detaillierte Informationen zur Raumaufteilung,**
... und weitere Bilder erhalten Sie sehr gerne auf Anfrage. SONSTIGES: - alle Anschlüsse
wie Wasser, Kanal, Strom (1 Hauptzähler, 1 Subzähler), Internet vorhanden - Zufahrt bis zum
eigenen Grundstück: Gemeindestraße - Wohnraumlüftung - alle Fenster und Terrassentüren
mit 3-fach-Verglasung - Musik, TV in allen Zimmern, jeder Raum einzeln steuerbar -
Staubsaugeranlage im Haupthaus - Rauchmeldeanlage - Wasserentkalkungssystem - und
Vieles mehr **Heizung:** - Haupthaus und Gästehaus inkl. Doppelgarage Pelletsheizung,
Fußbodenheizung **Kaufnebenkosten:** - Grunderwerbssteuer: 3,5 % - Grundbucheintragung:
1,1 % - Vertragserrichtungskosten: auf Anfrage - Maklerhonorar: 3 % + 20 % MwSt. Alle
Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist
eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. §15
Maklerverordnung gilt als vereinbart. Für nähere Informationen und Terminvereinbarung zur
Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung! **Bitte beachten Sie, dass wir auf Grund
unserer Nachweispflicht ausschließlich Anfragen mit vollständigen Angaben Ihrer
Kontaktdaten inkl. Anschrift bearbeiten können.** Hinweis: Widerrufsrecht / Rücktrittsrecht
bei Fern- und Auswärtsgeschäften Der Interessent wünscht mit der Kontaktaufnahme ein
vorzeitiges Tätigwerden des Immobilienbüros RE/MAX Invest, Fa. RC Immoalpin GmbH,
innerhalb der offenen Rücktrittsfrist und nimmt zur Kenntnis, dass er damit bei vollständiger
Vertragserfüllung (Namhaftmachung) das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG

verliert. _____ **Zur Region:** Die Gemeinde Großkirchheim mit ihrem Hauptort Döllach hat ca. 1.300 Einwohner, befindet sich auf knapp 1000 Metern Seehöhe im oberen Mölltal und ist vom Zauber der Berge geprägt. Tradition und Ursprung sind hier im Kärntner Mölltal noch fest verwurzelt. Einzigartig die Natur, die Gastfreundschaft und die klare Bergluft. Zahlreiche Aktivitäten und romantische Plätze warten darauf, von Ihnen entdeckt zu werden. Die unberührten Landschaften mit Naturschätzen der besonderen Art bieten herrliche Wanderwege, abwechslungsreiche Ausflugsziele entlang tosender Wasserfälle und duftende Zirbenwälder. Im Sommer locken die vielen bewirtschafteten Almhütten mit Köstlichkeiten der Region, bergsteigen auf den höchsten Bergen Österreichs, schwimmen in den Naturbadeseen Kärntens, gemütliches Radfahren entlang der Möll oder noch actionreicher beim Wakeboarden, Rafting, Canyoning, Mountainbiken und Downhillen. Wintersportlern werden in der Region Nationalpark Hohe Tauern mit dem Glocknerdorf Heiligenblut schier grenzenlose Möglichkeiten geboten. Von Skifahren auf einem der Dreitausender, über Skitouren auf unberührten Tiefschneehängen, bis hin zum Eisklettern auf einem der zahlreichen gefrorenen Wasserfälle. **Egal zu welcher Jahreszeit –diese Region ist fantastisch!** **Bergbahnen:** Großglockner Bergbahnen Heiligenblut 10km Bergbahnen Mölltaler Gletscher 43 km Ankogel Bergbahn Mallnitz 55 km Lienzer Bergbahnen / Osttirol 28 km **Naturbadeseen:** Weißensee 65 km Millstätter See 73 km Ossiacher See 117 km Wörther See 140 km Zell am See 65 km **Golf:** Golfclub Dolomitingolf Osttirol 27 km Golfclub Millstätter See 80 km Golfclub Nationalpark Hohe Tauern Mittersill 85 km Segelflugplatz: Nikolsdorf in Osttirol 27 km Bergsteigerdorf Heiligenblut 10 km Großglockner Hochalpenstraße 15 km **Freizeiteinrichtungen & Gastronomie in Großkirchheim** - Naturbad Großkirchheim - Schießarena Großglockner - Eisstockschießen - Kinder-Skilift - Tennis-, Fußball- und Basketballplatz - Kletterturm - Reitsportarena Hohe Tauern - Gartlwasserfall - Glockner Radweg R8 - verschiedene gastronomische Einrichtungen mit Gasthöfen, Restaurants, Wanderhütten... **Weitere Details finden Sie unter:** www.grosskirchheim.gv.at www.hohetauern.at www.heiligenblut.at **Erreichbarkeit / Anreise nach Großkirchheim:** - Anfahrt von Innsbruck (Flughafen), Kufstein: Felbertauernstraße (Iselsberg) - Anfahrt von Salzburg (Flughafen): 1) A10 Tauernautobahn (Mölltal) 2) Tauern-Autoschleuse (Mölltal) 3) Großglockner Hochalpenstraße (Mai bis Oktober möglich) - Anfahrt von Wien (Flughafen), Klagenfurt (Flughafen): Süd-Autobahn (Mölltal) - Anfahrt von Venedig (Flughafen), Udine-Villach, Süd-Autobahn (Mölltal) Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:
 Heizwär 52.0 kW
 mebeda h/(m²a)
 rf:
 Klasse C
 Heizwär
 mebeda
 rf:
 Faktor G0.81
 esamten
 ergieeffi
 zienz:

Klasse A
Faktor G
esamten
ergieeffi
zienz: