



#0015000780

## Dein Traumhaus im Zentrum von Kötschach

9640 Kötschach



Purchase price: 580.000,00 €

Living Area: 247,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 5

### YOUR CUSTODIAN



Johann Goldberger

Immobilienmakler

Raiffeisen Kärnten

[johann.goldberger@rbgk.raiffeisen.at](mailto:johann.goldberger@rbgk.raiffeisen.at)

+43 4715 8183 364 23





## DESCRIPTION

### Allgemeine Beschreibung

Südseitig ausgerichtetes Ziegel-Massivhaus mit toller Lage und wunderschönem Ausblick mitten im Zentrum der Marktgemeinde Kötschach-Mauthen.

Wohnfläche 247 m<sup>2</sup> plus 11 m<sup>2</sup> überdachtem Balkon im ersten Stock und 11m<sup>2</sup> überdachter Terrasse im Erdgeschoss, alles südlich ausgerichtet.  
Carport (15m<sup>2</sup>), Garage (20m<sup>2</sup>).

Heizung durch Erdwärme mit Tiefenbohrung und Kachelofen (Holz).

Heraklith-Wärmedämmung. Kühlfunktion im Sommer auf Wunsch zuschaltbar. Das südseitig ausgerichtete Satteldach eignet sich hervorragend für den Einbau einer Photovoltaikanlage.

Alle Fenster mit 2-fach Verglasung, Rollos und Jalousien (manuell und elektrisch).

### Erdgeschoss

Großzügiger, freundlicher Eingangsbereich mit Aufgang in das OG und Eingang in das EG. Schönes Bad mit marokkanischem Flair, ebenerdige Dusche (rollstuhlgerecht), eingebautes Waschbecken und WC, komplett verflies mit hochwertige Armaturen.  
Wohnküche (Einbauküche) inkl. Backofen, Kühlschrank, Holzofen/Herd.  
Geräumiges Schlafzimmer mit zwei südseitigen Fenstern.

### Obergeschoss

Geschützter Stiegenaufgang führt zu einer luxuriösen Wohnung: Eingang mit Einbauschränk aus amerikanischer Kirsche. Alle Türen sind vom Tischler ebenfalls in amerikanischer Kirsche gefertigt.

Elegante Küche mit hochwertigen Elektrogeräten.

Großzügige Speis (begehbarer Lebensmittellager-Raum)

Esszimmer und Wohnzimmer mit Kachelofen und großzügigem Blick auf die Berge.

Zwei Schlafzimmer mit begehbarem Schrank.

Separates WC, hochwertig verflies, mit Fußbodenheizung, Fenster und Ventilator.

Bad hochwertig verflies mit Fußbodenheizung, Doppelwaschbecken aus Granit, Eckbadewanne, begehbare Dusche, Handtuchheizkörper, Fenster, Ventilator.

### ZUBAU



### Erdgeschoss Atelier

Nutzraum für unterschiedlichste Zwecke - derzeit ist ein "Party-Raum" eingerichtet, mit Kühlschrank, Anrichte, Weinregalen, etc. Dieser Wohnraum ist vom Garten aus südseitig begehbar.

Großzügiger Holzlagerraum, Stellplatz für Mülltonnen, Fahrräder etc.

### Obergeschoss Atelier

Großzügiges Atelier mit großen Fenstern mit südlichem Blick auf die Berge. Hochwertiger Parkettboden, Sauna, versteckter Stauraum. Bad im "Hundertwasser-Stil" mit begehbarer Dusche, Dachfenster, eingebauten Waschbecken (verflies) und Toilette. Armaturen von gehobener Qualität.

Im Obergeschoss befindet sich zusätzlich ein Wasch- und Hobbyraum, mit Fenster, Waschbecken, Waschmaschine und Wäschetrockner. Es gibt reichlich Einbaukästen für Stauraum.

### Heizraum, Werkstatt, Garage, Lagerraum, Carport

Im Erdgeschoss des Ziegelmassivbau-Hauses befindet sich ein Heizraum (Erdwärme), eine Werkstatt und eine Garage. Die Werkstatt kann leicht in eine zweite Garage umgebaut werden. Nord-Westlich ausgerichtet befindet sich noch ein Lagerraum.

Im Carport ist auch ausreichend Platz für Fahrräder.

### Unterstellhütte & Sommerwohnzimmer

Im Südteil des Grundstücks gibt es zwei weitere Gebäude:

Eine dreiteilige Unterstellhütte (Vollholz aus Altbestand mit neuem Ziegeldach) derzeit genutzt für Gartengeräte, Traktor und Brennholz sowie einem neuen Ziegeldach.

Sommer-Wohnzimmer ("Caseta") mit offenem Kamin, Grillstation und reichlich Sitzgelegenheiten für gemütliche Abende, windgeschützt; neues Ziegeldach.

Das Grundstück ist mit einem beschichtetem Aluminiumzaun eingezäunt. Dies ermöglicht einen ungestörten Aufenthalt im Vorgarten; das Eingangstor öffnet sich mit Fernbedienung und hat eine separate Türe für Fußgänger. Der Garten wurde vor zirka 15 Jahren mit zahlreichen Büschen, Bodendeckern bepflanzt und ist daher pflegeleicht. Ein automatisierter Mäher erleichtert die Gartenpflege.



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

Category	Apartment House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1995
Construction status	Finished
Heating	Central Heating: Geothermal Energy, Ofen: Wood
Car Spaces	2 x Garage, 2 x Carport

### AREAS

Living Area	247,00 sqm
Base Area	1.355,00 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

*Under Progress*

### SEGMENTATION

Total Rooms	5
Floors	2
Bathrooms	3
Toilets	3
Bedrooms	3
Terraces	1
Balconies	1



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	580.000,00 €
----------------	--------------

### TOTAL

Total buy price	580.000,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

### SIDECOSTS

Costs for contract	Kosten lt. Tarif
--------------------	------------------

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



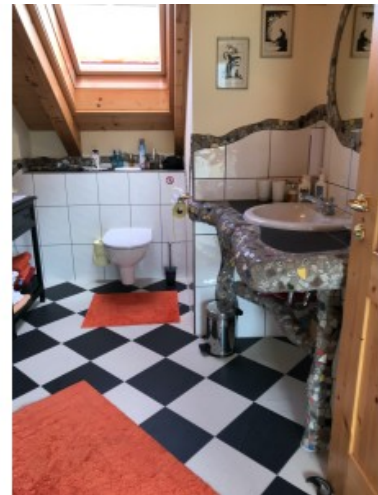
## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

Das Haus befindet sich in Kötschach (Kärnten) am Übergang des oberen Gailtals zum Lesachtal. Klagenfurt und der Wörthersee im Osten sind in ca. 1,5 Stunden, Venedig und Triest in ca. 2 Stunden mit dem Auto erreichbar. Kötschach verfügt über eine sehr gute Infrastruktur und ist ein exzellenter Ausgangspunkt für Freizeitaktivitäten.

Das Wohnhaus liegt im Zentrumsnah und verfügt über einen schönen, nach Süden ausgerichteten Garten. Viele Infrastruktureinrichtungen sind fußläufig erreichbar.



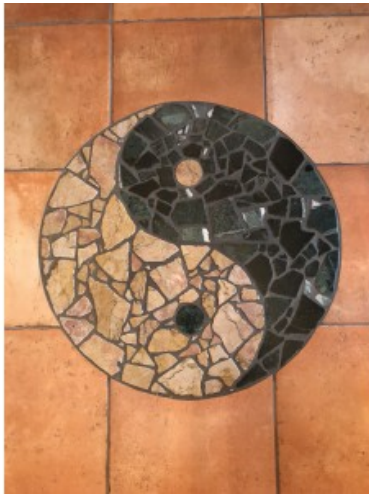
GALLERY



















LINKS AND DOWNLOADS





[More information](#)

[Grundriss Erdgeschoss Wohnung und Garage](#)

[Grundriss Obergeschoss Wohnung](#)

[Grundriss Untergeschoss Nebengebäude](#)

[Grundriss Obergeschoss Nebengebäude](#)

