



#0015000813

## Blockhaus mit Wintergarten und Gästehaus in Top-Aussichtslage

9562 Himmelberg



Kaufpreis: 450.000,00 €

Wohnfläche: 124,00 m<sup>2</sup>

### IHR BETREUER



Manfred Meyer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Kärnten

manfred.meyer@rai.immo

+43 664 214 07 93





## BESCHREIBUNG

Willkommen in Ihrem zukünftigen Rückzugsort in der idyllischen Region Saurachberg!  
Die Liegenschaft befindet sich in erhöhter Aussichtslage und besteht aus einem Blockhaus (Wohnhaus), einem Nebengebäude (Gästehaus), einem Gartenhaus sowie einem Carport.

### Blockhaus (ca. 124 m<sup>2</sup>):

Das liebevoll gestaltete Blockhaus erstreckt sich über ca. 124 m<sup>2</sup>. Der offene Wohnbereich mit großzügigen Festerfronten im Wintergarten sorgt für viel Licht und eine einladende Wohlfühlatmosphäre. Hier können Sie entspannte Abende vor dem Kamin verbringen und den atemberaubenden Ausblick genießen.

### Ausstattung:

großzügiger Wohnbereich mit Wintergarten

Esszimmer mit Kachelofen

Moderne Küche mit hochwertigen Geräten

zwei Schlafzimmer und ein Bad mit Dusche und WC im Obergeschoss

Schiffsboden, Vinylboden, Fliesenbelag

Elektroheizung

### Gästehaus (ca. 28 m<sup>2</sup>):

Das Gästehaus wurde im Erdgeschossbereich in Massivbauweise errichtet, das Obergeschoss in Holzriegelkonstruktion. Im Erdgeschoss gibt es ein Wohnzimmer, von hier gelangt man über eine massive Holztreppe ins Obergeschoss, welches über ein Schlafzimmer und ein Bad mit WC verfügt. Die Böden sind als Schiffsboden bzw. Fliesenbelag ausgeführt. Beheizt wird mittels Elektroheizkörpern. Weiters steht ein Abstellraum zur Verfügung, welcher ostseitig angebaut wurde und nur von außen zugänglich ist.

### Gartenhaus:



Das Gartenhaus aus Holz verfügt über ein großes Fenster und eine Doppeltür mit Glas, wodurch eine gute Belüftung ermöglicht wird und im Inneren viel Tageslicht gegeben ist. Dadurch kann dieser Raum als Lager oder auch als Werkstatt genutzt werden.

Carport (ca. 34 m<sup>2</sup>):

Das Doppelcarport stellt sich als massive Ziegelkonstruktion dar. Dieses durchdachte Bauwerk vereint Funktionalität mit ästhetischem Charme und bietet nicht nur Platz für zwei Fahrzeuge, sondern auch eine großzügige Terrasse auf dem Dach.

Diese besondere Liegenschaft bietet Ihnen eine einzigartige Kombination aus traditionellem Flair und modernem Komfort, ideal für Naturliebhaber und Ruhe suchende Menschen!



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

|                 |                              |
|-----------------|------------------------------|
| Objektkategorie | Einfamilienhaus              |
| Nutzung         | Wohnen                       |
| Vermarktungsart | Kauf                         |
| Eigentumsform   | Alleineigentum               |
| Heizung         | Ofen: Elektro, Ofen:<br>Holz |

### FLÄCHEN

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| Wohnfläche  | ca. 124 m <sup>2</sup>   |
| Grundfläche | ca. 1.201 m <sup>2</sup> |

### ENERGIEAUSWEIS

*In Bearbeitung*

#### Blockhaus

EG: Windfang, Wohnzimmer mit Wintergarten, Esszimmer, Küche

OG: Vorraum, 2 Schlafzimmer, Badezimmer mit Wanne, Dusche und WC

Bauweise: Blockhaus

Fenster: Holzisolierfenster

Dach: Holzschindel

#### Gästehaus

EG: Wohnzimmer

OG: 1 Schlafzimmer, Badezimmer mit Dusche und WC

Bauweise: Ziegelmassiv und Holzriegelkonstruktion

Fenster: Holzisolierfenster

Dach: Holzschindel

**Raiffeisen  
Immobilien**



Maklerservice & Bewertung



**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

|           |              |
|-----------|--------------|
| Kaufpreis | 450.000,00 € |
|-----------|--------------|

**GESAMTKOSTEN**

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Gesamtkaufpreis | 450.000,00 € |
|-----------------|--------------|

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Kaufprovision | 3% zzgl. 20% USt. |
|---------------|-------------------|

**NEBENKOSTEN**

|                    |           |
|--------------------|-----------|
| Vertragserrichtung | lt. Tarif |
|--------------------|-----------|

|                   |      |
|-------------------|------|
| Grunderwerbsteuer | 3,5% |
|-------------------|------|

|                     |      |
|---------------------|------|
| Grundbucheintragung | 1,1% |
|---------------------|------|



## LAGE UND UMGEBUNG

In 10 Autominuten erreicht man Feldkirchen in Kärnten, hier gibt es eine ausgezeichnete Infrastruktur. Weitere Einkaufsmöglichkeiten gibt es im ebenfalls 10 Autominuten entfernten Himmelberg.

## INFRASTRUKTUR

### Einkauf

Spar Himmelberg

Billa Feldkirchen + Billa Plus

### Gesundheit

Salvator Apotheke

### Sonstiges

Raiffeisenbank Mittelkärnten in Himmelberg

### Gaststätten

Restaurant Seemandl

### Kultur & Freizeit

Kultur-Forum-Amthof

Flatschacher See

### Bildung

Kita Tiebelzwerge Glückskinder

Volksschule Himmelberg

Musik-Mittelschule Feldkirchen



GALERIE









LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

