



#0015000833

## Traumhaus im Endspurt!

9612 Labentschach



Kaufpreis: 745.000,00 €

Wohnfläche: 196,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 6

### IHR BETREUER



Elisabeth Oberdorfer

Immobilienmaklerin

Raiffeisen Immobilien Kärnten

elisabeth.oberdorfer@rai.immo

+43 664 629 67 08





## BESCHREIBUNG

In ländlicher Idylle auf einem Hochplateau und nur ca. 2 km von der Marktgemeinde Nötsch im Gailtal entfernt, befindet sich ein hochwertiges, gerade vom Baumeister in Generalunternehmung erbautes Wohnhaus in Fertigstellung!

Derzeit werden die letzten Arbeiten - wie Vollwärmeschutz, Fassadengestaltung und Außenanlagen noch fertiggestellt! Küche, Badezimmer, Toiletten - alles schon vorhanden!

... Sie wollen ein NIGELNAGELNEUES Haus?

... Sie brauchen viel Platz und lieben das Landleben?

... eine traditionelle, hochwertige Bauweise ist Ihnen wichtig ?

Dann rufen Sie mich an und gerne informiere ich Sie!





## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	2024
Heizung	Fußbodenheizung: Luft- Wärmepumpenheizung

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	18.04.2023
Gültig bis	17.04.2033
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	52,50
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	0,75
fGEE Klasse	 A

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	6
Bäder	2
Schlafzimmer	3
Terrassen	1



Balkone

1

**FLÄCHEN**

Wohnfläche ca. 196 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche ca. 334 m<sup>2</sup>

Grundfläche ca. 712 m<sup>2</sup>

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

Kaufpreis	745.000,00 €
-----------	--------------

**GESAMTKOSTEN**

Gesamtkaufpreis	745.000,00 €
-----------------	--------------

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

**NEBENKOSTEN**

Vertragserrichtung	Laut Tarif des Vertragserrichtes
--------------------	-------------------------------------

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

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



## LAGE UND UMGEBUNG

Infrastruktur und Lage:

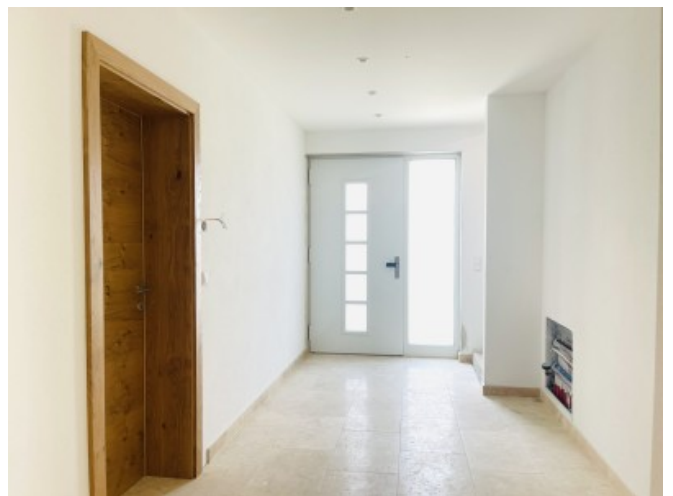
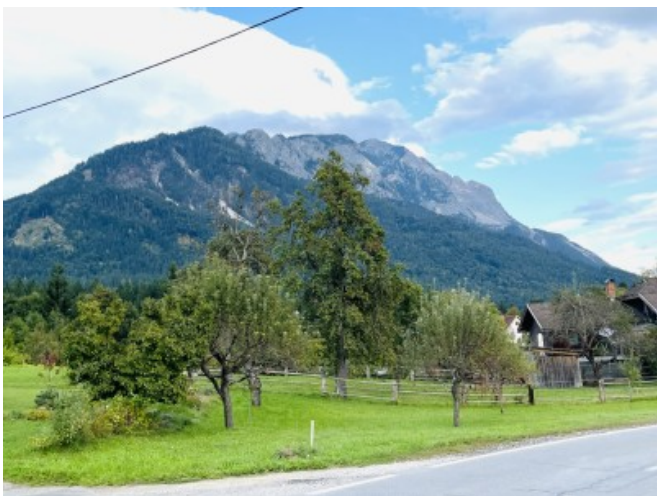
Labientschach, auf einem Hochplateau im unteren Gailtal gelegen, steht für „LEBEN am LAND“! Herrliche Ausblicke mit endlosen Sonnenstunden sind Ihnen hier gewiss. Obwohl man hier in ländlicher Umgebung lebt, ist man mit dem Auto in ca. 20 Minuten in einem der größten Einkaufszentren in Kärnten, dem „ATRIO“ in Villach. Aber Kärnten ist auch der nahe Süden und so benötigt man nicht länger als 20 Autominuten, um das benachbarte Italien zu erreichen.

Gute Infrastruktur finden Sie im ca. 2 km entfernten Nötsch. (Kindergarten, Volksschule, Mittelschule, Musikschule, Einkaufsmöglichkeiten, Bank, Arzt ...). Neben wandern und mountainbiken im Naturpark Dobratsch oder schwimmen im „Gailtaler Bergbad“, welches sich nur ca. 1,5 km entfernt in Wertschach befindet, gibt es viele sportliche Möglichkeiten zum Zeitvertreib und um die Natur zu genießen. Im Winter erreichen sie das größte Skigebiet Kärntens mit ca. 110 Pistenkilometern in einer nur ca. ½-stündigen Autofahrt.

Nötsch ist auch kulturell ein Begriff, durch die Künstler wie Anton Kolig, Franz Wiegele oder Anton Mahringer, die mit dem „Nötscher Kreis“ bedeutende österreichische Kunstgeschichte geschrieben haben. Durch das Museum in Nötsch wird diesen Künstlern große Anerkennung erwiesen.

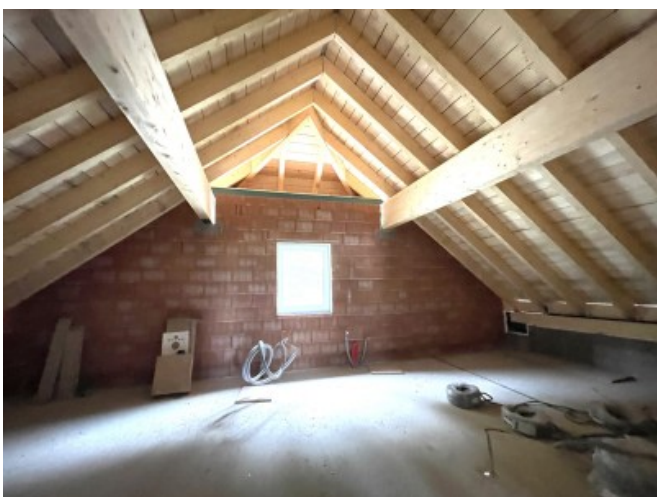


GALERIE











## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Erdgeschoss](#)

[Dachgeschoss mit Ausbaumöglichkeit](#)

[Untergeschoss mit integrierter Doppelgarage](#)

[Lage](#)

[Raumordnung](#)

[Pläne mit Schnitt](#)

