

**\*PREISREDUKTION!\* Traumhafte  
Eigentums-/Ferienwohnung mit Garten in Südkärnten - in  
nebefreier Höhenlage**



Ferienwohnung Kärnten - Wohn- Esszimmer

**Objektnummer: 7939/2300159730**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

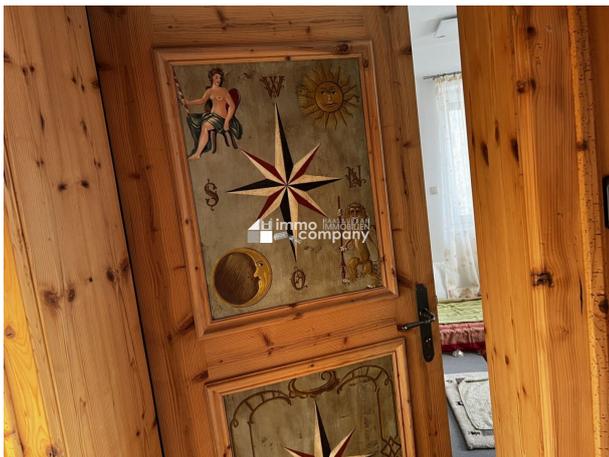
## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9132 Abtei
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	700,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	15,44 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 198,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,41
<b>Kaufpreis:</b>	248.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.254,55 €
<b>Betriebskosten:</b>	83,33 €
<b>Heizkosten:</b>	218,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



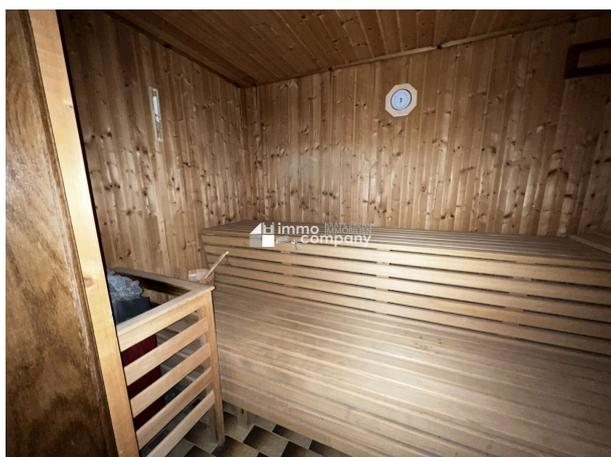












Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

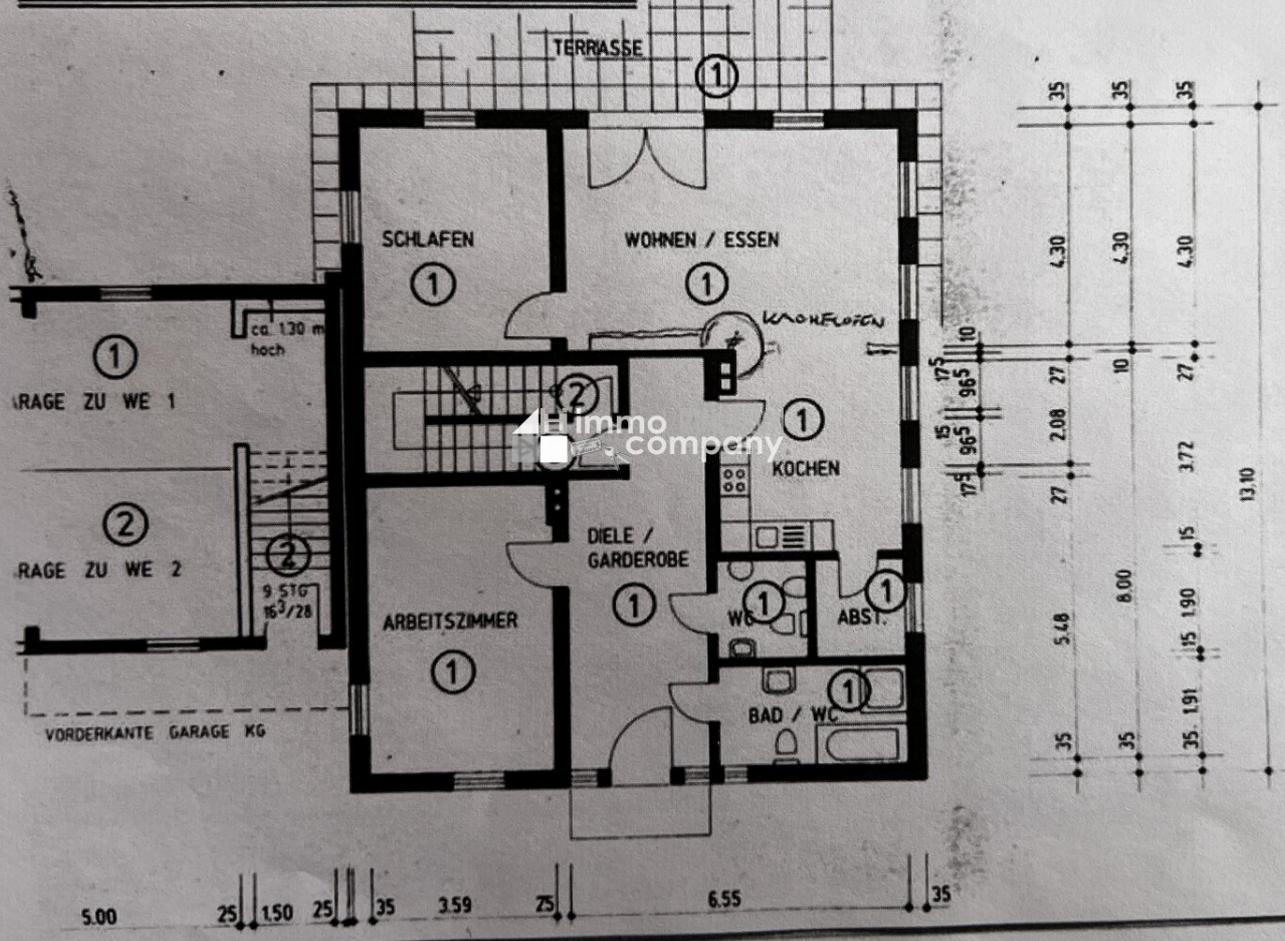
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



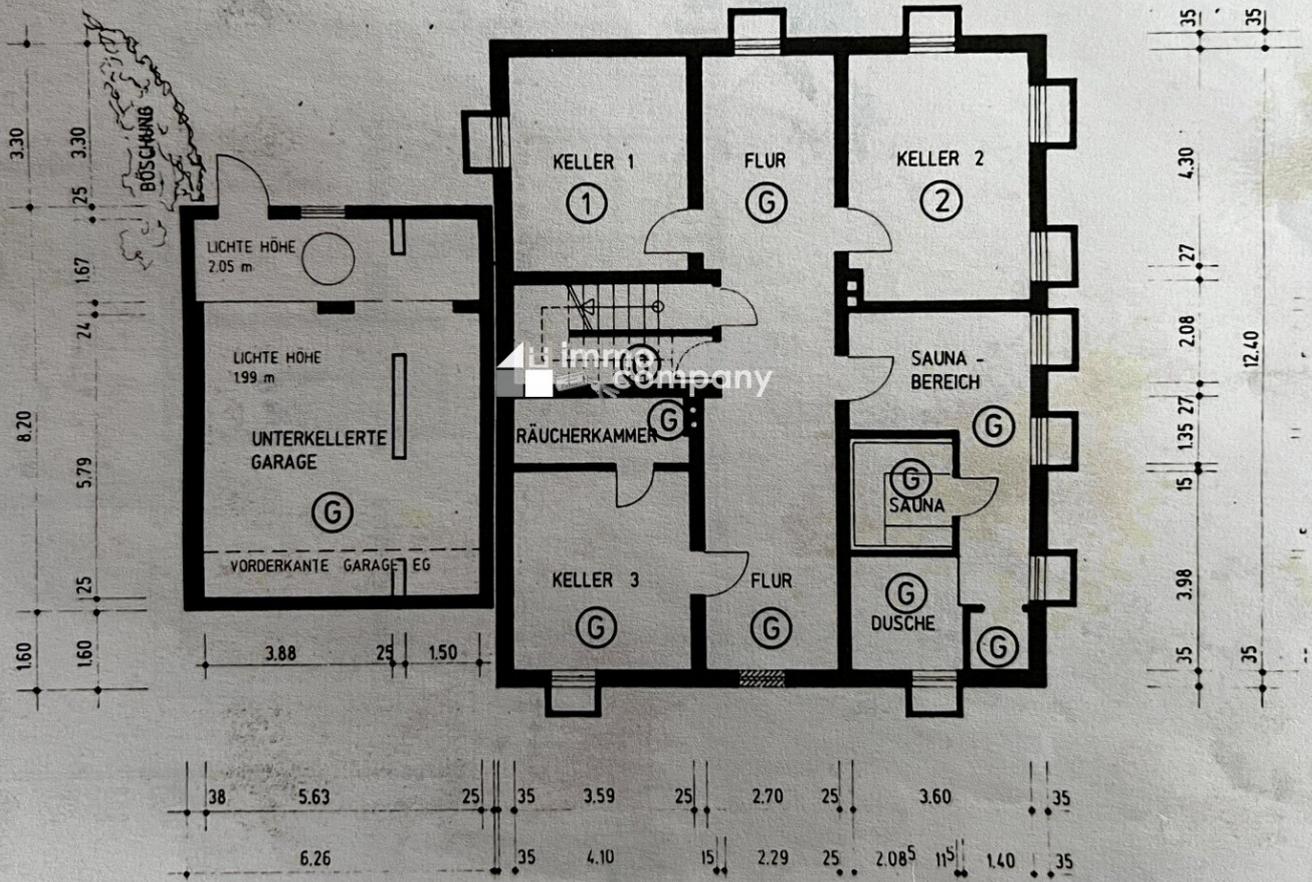
**immo** HAAS & URBAN  
**company** IMMOBILIEN  
www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

# ERDGESCHOSS



# KELLERGESCHOSS



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in den malerischen Bergen von Kärnten! Diese wunderschöne 110m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Landhauses auf einem sonnigen Höhenzug über dem Tal. Mit ihren 3 geräumigen Zimmern und einer Vielzahl von Annehmlichkeiten ist diese Wohnung die perfekte Wahl für jeden, der das Landleben in vollen Zügen genießen möchte.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie sofort von einem Gefühl von Wärme und Gemütlichkeit umgeben sein. Der großzügige Wohnbereich im Stil einer Kitzbüheler Zirbenholzstube ist der perfekte Ort, um sich nach einem langen Tag zu entspannen und die traumhafte Aussicht auf die umliegenden Berge zu genießen. Die großen Fenster lassen viel natürliches Licht herein und schaffen eine helle und einladende Atmosphäre. Ein besonderes Highlight des Wohn- und Esszimmers sind die hochwertigen Täfelungen an den Wänden und die Kassettendecke aus massiven Zirbenholz. Dies schafft eine gesunde und angenehme Wohlfühlatmosphäre, welche durch den Fernblick auf herrliche Berge in der Umgebung noch verstärkt wird. Weiters tragen ein rustikaler Kachelofen, eine kunstvoll bemalte Tür sowie massive Holzmöbel zu diesem Ambiente mit alpenländischen Flair bei.

Neben dem großzügigen Wohnbereich (42m<sup>2</sup>) bietet die Wohnung auch zwei helle Schlafzimmer (20m<sup>2</sup> und 15m<sup>2</sup>), die sich perfekt für eine Familie oder für Besucher eignen. Im Keller gibt es genügend Lagerflächen sowie eine gemeinschaftliche Sauna. Geheizt wird derzeit mit stromsparenden Infrarotheizkörpern und dem Kachelofen. Es besteht aber auch die Möglichkeit des Anschlusses an eine moderne Pellets-Zentralheizung, welche sich im Keller befindet.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist der großzügige Garten und die Terrasse, die sich perfekt für entspannte Sommerabende im Freien eignen. Genießen Sie ein Glas Wein, während Sie die atemberaubende Aussicht auf die umliegende Landschaft genießen. Der Garten bietet auch die Möglichkeit zur Selbstversorgung mit Obst, Gemüse und Kräutern. Die Wohnung verfügt auch über eine Garage und zwei Stellplätze.

Die Lage dieser Ferienwohnung ist vor allem für Naturliebhaber und Ruhesuchende perfekt geeignet. Sie befindet sich inmitten einer malerischen Landschaft in sonniger Höhenlage und bietet eine wahre Oase der Ruhe und Entspannung. In der Nähe gibt es eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten. Der Klopeiner See ist in 20 Minuten zu erreichen und der bei Insidern beliebte Freibacher Stausee ist knapp 10 Minuten entfernt. Beliebte Ausflugsziele in unmittelbarer Nähe sind der Wildensteiner Wasserfall sowie der Hochobir, einer der schönsten Aussichtsberge Kärntens. Für Fahrradtouren bietet sich der Drauradweg an, der durch die Gemeinde führt. Die nächste Bushaltestelle ist in nur 3 Minuten Fußweg zu erreichen. Wichtige Einrichtungen wie Arztpraxis, Kindergarten und Volksschule sind im ca. 3 km entfernten Hauptort Gallizien zu finden.

Diese Wohnung ist die perfekte Wahl für jeden, der das Landleben in Kärnten in vollen Zügen genießen oder diese als Zweitwohnsitz nutzen möchte. Mit ihren geräumigen Zimmern, der atemberaubenden Lage und einer Vielzahl von Annehmlichkeiten ist sie ideal für Familien, Paare oder Einzelpersonen. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um diese einzigartige Immobilie selbst zu erleben!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <6.500m

Krankenhaus <7.000m

Apotheke <8.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m

Kindergarten <7.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.500m

Bäckerei <7.000m

#### **Sonstige**

Bank <7.500m

Post <3.000m

Polizei <7.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <8.000m

Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap