

Gepflegter Bungalow mit Nebengebäude in idyllischer Ruhelage am Techelsberg



zur Anzeige



Kontaktinformationen

Firma: Meilenstein Realitäten GmbH
Kontakt: Alexander Hein
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Maria-Theresien-Straße 34, 6020 Innsbruck
Telefon: 0043 (0) 800 221 750
Mobile: 0043(0) 676 7737439
E-Mail: a.hein@meilenstein.co.at

TOP Haus am Wörthersee zwischen Velden / Pörtschach am Waldrand mit toller Terrasse, Doppelcarport, Nebengebäude/ Werkstatt, Moderner Dachboden.

Der Dachboden eignet sich bestens als Wohnraum, Home-Office, Atelier, Jugendzimmer etc.
" Wohnen und Arbeiten unter einem Dach " wäre hier bestens möglich.

Das Haus befindet sich in einem großartigen Zustand, innen sowie außen. Bei dieser Immobilie handelt es sich um einen Nichtraucher und tierfreies Objekt, sehr sauber und sehr gepflegt.

Ein liebevoll saniertes Haus in bester Lage direkt am malerischen Waldrand. Dieses Haus vereint die Vorzüge eines Neubaus mit dem charmanten Flair eines sorgfältig restaurierten Altbaus. Im Zuge dieser Kernsanierung wurde das Gebäudes mit viel Hingabe zum Detail durchdacht und liebevoll ausgebaut.

Wohnfläche: Erdgeschoß ca. 97 m², der Dachboden wurde 2021 ausgebaut, ist sehr gut isoliert und besteht aus einem großen Raum mit ca. 70 m², beheizbar mittels 3 großen Infrarotpaneelen. Die Fußbodenheizung in allen Räumen vermittelt einen angenehmen Wohnkomfort. Laminatböden, Kunststofffenster 2-fach und 3-fach, alle Fenster sowie Balkontüren sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet.

Inventar - Ausstattung:

Moderne Einrichtung in allen Räumen. Einbauküche in Hochglanz weiß. Apothekerschrank und Backofen in Sichtbereich. In der Küche befinden sich zwei Fenster mit Weitsicht (eines davon ein Panoramafenster). Badezimmer mit 2 Fenstern. Alarmanlage für den Innen und Außenbereich (über Handy steuerbar). Das

Nebengebäude mit großzügigen 73 m² im Erdgeschoss verspricht vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Derzeit beherbergt das Erdgeschoss vier geräumige Abstellräume. Ein separater Wohnraum, Büro, Werkstatt oder eine Garage für weitere Fahrzeuge könnte hier entstehen. Der Fantasie sind keine Grenzen gesetzt!

Doppelcarport mit etwa 39 m² bietet ausreichend Platz für 2 Fahrzeuge und auf dem asphaltierten Grundstück haben viele weitere Fahrzeuge Platz.

Der Wohnbereich besteht aus: Eingangsbereich mit Flur, Küche, Büro, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad, Abstellraum, WC, Stiegenaufgang, Technik / Heizraum.

Das Büro oder derzeitige Wohnzimmer könnte man auch als Kinderzimmer nutzen, da man von beiden Zimmern aus, auf die Terrasse gelangt.

Das Grundstück ist komplett eingezäunt, teilweise mit Sichtschutzzaun und vielen Smaragd Thujen. Das schmiedeeiserne Doppel Einfahrtstor funktioniert elektrisch über eine Funkfernbedienung.

Sonnenaufgang im Sommer etwa 5.30 – 6.00 Uhr - und Sonnenuntergang etwa 21.00 Uhr.

Der große Garten besteht aus einigen Ostbäumen und mehreren Sträuchern. Der Rasen wurde soeben neu angelegt. Auf allen vier Hausseiten wurden etwa 600 Terrassenplatten verlegt, was einen großzügigen Rundgang ermöglicht. Auch bei Regenwetter kann man bequem unter Dach vom Hauseingang zum Carport gelangen. Die Auffahrt sowie der komplette Fahrbereich in das Carport sowie zum Nebengebäude hin wurden asphaltiert.

Besonderheiten:

- Wörtherseenähe, 10 Minuten nach Velden oder nach Pörschach
- Sehr ruhig gelegen direkt am Waldrand
- Sehr große Terrasse mit Sonnenliegeplatz
- Drei eigene großer Wasserspeicher zur Gartenbewässerung, 1 x 5000 Liter sowie 2 x 1000 Liter

Bauweise:

Dieser Bungalow befindet sich in Bestform, das Haus wurde massiv gebaut und in den Jahren 2016 - 2018 total kernsaniert. Im Zuge dieser Kern-Sanierung wurde alles neu errichtet: Die Decke wurde neu betoniert, das komplette Dach, die gesamte Elektrik mit einem neuen Stromkasten, alle Wasser und Abwasserleitungen, sowie das komplette Heizsystem.

Die Dacheindeckung erfolgte mit Kaltdach und neuen Dachziegeln für das Haus, für das Doppelcarport wurde eine professionelles Trapez Blechdach gewählt.

Luft-Wasser Wärmepumpe von Hoval mit Warmwasserspeicher (260Liter) und Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoß. Sehr geringe Betriebskosten!

Raumaufteilung:

Erdgeschoss: ca. 97 m²

Dachboden: ca. 70 m²

Carport: 48 m²

Nebengebäude: 73 m²

Sonstige Nebenkosten: 3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt., Grunderwerbsteuer 3,5%, Grundbucheintragungsg. 1,1%, Vertragserrichtungskosten nach Vereinbarung

Sie wollen Ihre Immobilie vermieten oder verkaufen? Wir stehen Ihnen gerne zur Seite und beraten Sie!

Meilenstein Realitäten GmbH

A-9220 Velden am Wörthersee | Am Corso 27

Kostenfreie Servicenummer 0800 221 750

Lage:

Diese Immobilie befindet sich in der Gemeinde Techelsberg am Wörthersee. Ärzte, Schulen, Anbindung an das

Bus- und Bahnnetz sowie Geschäfte für den Einkauf des täglichen Bedarfs sind in kurzer Zeit erreichbar.

Das Haus befindet sich inmitten der Natur und ist doch nur 10 Minuten von Velden sowie Pörschach entfernt. In etwa 5 Minuten erreicht man die Autobahnauf- und Abfahrten in beide Richtungen. In 5 Minuten erreicht man die beiden kostenlosen Strandbäder der Gemeinde Techelsberg.

Auf dem größtenteils uneinsehbaren Grundstück genießt man höchste Privatsphäre und einen tollen Blick auf die Umgebung. Hier kann man noch die Natur genießen, vom Vogelgesang bis hin zur Sichtung von Wildtieren (Rehe, Igel, Vögel, Eichhörnchen) in unmittelbarer Nähe.

Nach Klagenfurt benötigen Sie ca. 10-15 Minuten mit dem Auto. Die Autobahnauffahrt zur A2 befindet sich in kurzer Distanz. Für Flugverbindungen bietet sich der Flughafen Klagenfurt Annabichl an, welcher ca. 20 Autominuten entfernt liegt und von wo aus Sie Anschluss zu den meisten bedeutenden europäischen Flughäfen haben.

Die hervorragende Lage Kärntens und speziell die des Wörthersees bietet Ihnen unzählige attraktive Ausflugsziele und Freizeitaktivitäten. Über 20 Schigebiete, Thermen und kulturelle Veranstaltungen sind in kurzen Distanzen erreichbar. Zudem lässt diese hervorragende Lage auch jedes Golferherz höherschlagen, da sich mehrere Golfplätze in der Umgebung befinden. Durch die Nähe zu Italien und Slowenien steht Ihnen auch das reiche Angebot der julischen und friulanischen Welt zur Verfügung.

Die Obere Adria mit Ihren Stränden ist in ca. 1,5 Autostunden erreichbar, ebenso die Städte Ljubljana, Venedig, Triest und Udine von unter einer bis maximal drei Stunden.

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Kärnten Klagenfurt - Land, Sankt Martin am Techelsberg		
Anzeigen ID	264820		
Wohnfläche	73 m ²	Grundstücksgröße	1.367 m ²
Zimmer	4	Baujahr	1972
Objektart	Haus	Objektyp	Allgemein
Badezimmer	1	Terrasse	30,00 m ²
Heizung	Luft Wärmepumpe, Fußbodenheizung	Verfügbar ab	Nach Vereinbarung
Gesamtanzahl Stellplätze	7	Heizwärmebedarf (HWB)	99.00 kwh/m ² a
Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	C	Externe ID	Meilenstein_AH3215
Parkplatz:	Freiplatz (5)		Carport (2)

Kaufpreis	€ 529.000
Provision	3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % MwSt.