

KONTAKT



Irina Buschak, MBA

Mobil : +43 664 428 0270
E-Mail : irina.buzak@immotrading.at
Büro : ImmoTrading GmbH
Adresse : 1010 Wien, Kärntner Ring 5-7
[Weitere Objekte von diesem Makler](#)



GRUNDDATEN

Objekt Nummer: **3056/1449**
Objekt Typ: **Haus**
Bundesland: **Kärnten**
Adresse: **9611 Nötsch**
Kaufpreis: **Preis auf Anfrage**
Wohnfläche: **ca. 471,00 m²**
Zimmer: **6**

BESCHREIBUNG

NEUES GEMÜTLICHES LUXUS-CHALET IN NÖTSCH IM GAILTAL

Eingebettet in die fantastische Bergwelt des Dobratsch-Massivs liegt dieses Haus am unteren Gailtal im beliebten Dreiländereck Kärntens in der Nähe der Ortschaft Nötsch im Gailtal. Dieses Tal an der Kärntner Grenze zu Italien beherbergt einige der größten zusammenhängenden Zirbenwälder Europas und bietet die Möglichkeit für optimale Sport- und Erholungsmöglichkeiten.

Diese Immobilie ist ideal für den eigenen Wohnsitz oder zur Vermietung an Touristen. Die attraktive Lage der Immobilie ermöglicht es, die Natur sowohl im Sommer als auch im Winter zu genießen.

Das Anwesen besteht aus einem 15.000 m² großen Grundstück, das von einem Pinienwald umgeben ist, und verfügt über einen eigenen kleinen privaten See, der ständig von unberührtem Quellwasser gespeist wird.

Eckdaten des Objektes:

Objektart: Landhaus, Chalet
Baujahr: 2020
Schlafzimmer (DG): 4
Wohnzimmer (EG): 1
Nutzfläche: 381 m² + DB 85 m²
Grundstück/Garten: 15.000 m²
Bausubstanz: sehr gut
Heizung: Geothermie + Kamin, Fußbodenheizung durch eine doppelte Quelle: ein geothermisches Pumpensystem und ein Hydro-Kamin-System
Fliesen: Versace
Parkett: hochwertiges Buchenholz, 19 mm stark
Energieausweis: 41,0 kWh/ m²a, Kat. B
Betriebskosten:
Strom: 370 Euro pro Monat
Gemeinde + Kanal: 125 Euro pro Monat
Parkplätze für ca. 9 Autos, 2 davon sind überdacht

Kaufpreis: 5.900.000 € (Verhandlungsbasis)
Käuferprovision: 3% zuzgl. 20% MwSt. vom Kaufpreis

Übernahme nach Vereinbarung

Das Chalet wird mit der Küche verkauft, unmöbliert oder für den Aufpreis von 70.000 Euro komplett ausgestattet.

Lage:

Das Objekt befindet sich 15 Kilometer von der österreichisch-italienischen Grenze entfernt (12 Autominuten).

Innenbereich – Raumaufteilung:

Auf der unteren Etage (die dank ihrer Fenster Tageslicht hat) befinden sich einen Vorraum (7 qm), Technikraum (18 qm), Saunaraum (53 qm), ein Zimmer (12 qm) und Bad (5 qm).

Im Erdgeschoss befindet sich einen Windfang (4 qm), ein gemütliches Wohnzimmer (26 qm + 27 qm), eine gut eingerichtete Küche (20 qm), ein Studio (11 qm) und Bad (4 qm).
Im ersten Stock (Dachgeschoß) befinden sich eine Diele (8 qm), zwei Zimmer (je 12 qm) mit eigenem Bad (5 qm), zwei Zimmer (je 20 qm) mit eigenem Bad (6 qm), 2 Balkone (je 3 qm), 4 Balkone (je 2 qm).

Außenbereich:
Teich: 20 x 10 m groß, 2 m tief
Geräte-/Gästehouse: 2 Etagen, je 60 qm
1.OG: Bad + Zimmer (ca. 60 qm)
Parkplätze: ca. 9 Parkplätze (auf der Rückseite des Hauses).

Für weitere Fragen zögern Sie bitte nicht uns zu kontaktieren.

Kaufpreis: **Preis auf Anfrage**

Käuferprovision: **3% zuzüglich 20% MwSt**

Wohnfläche: **ca. 471,00 m²**
Grundstücksgroße: **ca. 14.500,00 m²**

Zimmer: **6**
Bäder: **5**
WC: **6**
Keller: **teil unterkellert**
Anzahl d. Balkone: **6**
Möblierung: **komplett möbliert**
Heizung: **Fußbodenheizung**
Baujahr: **ca. 2020**
Zustand: **sehr gut**
Geschosszahl: **2**
Lärmbelastung: **absolute Ruhelage**
HWB: **41.0 kWh/(m²a)**
Klasse HWB: **B**

Lage: Grünlage, Waldlage, Hanglage, Aussichtslage unverbaubar, Ländliche Lage, Sonnige Lage, Alleinlage;**Schlafzimmer:** 5;**Ausstattung:** Bad, Küche, Sauna, Einliegerwohnung, Kamin, Boden, Geschirrspüler, Glaskeramikfeld, Sonnenschutz, Tresor, Trockner, Waschmaschine, Neubau; **Garten:** Privat; **Bauweise:** Holzbauweise















IMMOTRADING GMBH
Kärntner Ring 5-7, 1010 Wien, Österreich
+43 664 350 4000
office@immotrading.at

KONTAKTFORMULAR

Name *

Straße, Haus-Nr.

PLZ, Stadt

Telefon *

E-Mail *

