

# Exposé

## Einfamilienhaus in Weißbriach

### Liebevoll, luxuriöses Wohnhaus mit separaten 2 Ferienwohnungen



Objekt-Nr. OM-414108

### Einfamilienhaus

Verkauf: **825.000 €**

Ansprechpartner:  
Haag

9622 Weißbriach  
Kärnten  
Österreich

Baujahr	2019	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	840,00 m²	Schlafzimmer	6
Etagen	2	Badezimmer	4
Zimmer	10,00	Garagen	1
Wohnfläche	224,00 m²	Carports	1
Nutzfläche	290,00 m²	Stellplätze	6
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Massivbauweise, Isoliert und 3-fach Verglasung, PV-Anlage + Wärmepumpe sowie einen Holzofen

Das gesamte Gebäude wurde mit Ziegelsteinen und innen mit Mineralputz, inkl. Mineralfarben erstellt.

Energieausweis vorhanden: ca. 50 W/m<sup>2</sup>

Zusätzlich Garage, Carport, freie Stellplätze, inkl. Garten, Gartenhaus, Gewächshaus und Terrassen., sowie einen Balkon im OG-Feriengebäude.

Wohnhausgebäude (140 qm), zusätzl. Nebengebäude ( 2x Ferienwohnung a 50 qm)

Wichtig: alle Betriebskosten sind zu 42% über die Ferienwohnungen absetzbar, Voraussetzung die Vermietung wird weitergeführt!

Wohnhaus: gehobene Ausführung der Technik und Böden mit Echtholzparkett, sowie Hochwertige Fliesen verlegt. Vorhandene Notstromspeise-Anschluss!

Intelligente PV-Steuerung, kommuniziert mit der Wärmepumpe und regelt somit die Stromverteilung bei der Produktion.

Wohnhaus: Gessiarmaturen und Zentralstaubsauger (perfekt für Allergiker).

Ferienwohnungen: Standard Ausführung und im EG Barrierefreiheit, Voll-möbliert.

Lage:

In einem wunderschönen Tal, umgeben mit Wäldern und Wiesen liegt die gesunde Gemeinde Gitschtal.

Unser Haus liegt 5 Gehminuten vom Dorfzentrum, und 3 Minuten vom Skigebiet entfernt.

Fahrzeiten:

Zum wunderschönen Weissensee sind es ca. 10 min. und ca. 15 Minuten nach Hermagor (Stadtgemeinde).

Villach liegt 50 km und Klagenfurt ca. 100 km entfernt.

Das Haus steht auf einem grünen und sehr sonnigen, sowie ruhigen 840 m<sup>2</sup> großem Grundstück.

Fernab vom Hauptstraßenverkehr und doch nah zum Dorfzentrum, sowie zu unserem Skigebiet.

Und für Vereinsfans:

- Gesangsverein
- Trachtenverein
- Fußballverein
- Tennisverein
- Wintersportverein
- Theatergruppe

Die Menschen in unserer Gemeinde sind offen und freundlich, vor allem auch gegenüber Nichtheimischen.

Unsere Nachbarschaft ist wundervoll, sehr nett und hilfsbereit, etwas besseres kann man sich nicht wünschen!!!

## Ausstattung

Hochwertige Ausstattung, Trinkwasserversorgung, Bad + Gäste-WC, Hochwertige Wärmepumpe + PV-Anlage, Hochwertige Echtholzparkett, Hochwertige Armaturen, 3-Fach-Verglasung.

Das Haupthaus besitzt eine offene Galerie zweigeteilt ( Büro + Hobbybereich), sowie ein ausgebauter Dachstuhl mit Wohn und Lagerfläche.

Im Haupthaus befindet sich ein Zentralstaubsaugeranlage und ist besondes für Allergiker geeignet!!!

Weiteres gibt es einen schönen Garten (Pflegeleicht) inkl. Gewächshaus und Gartenhaus.

Zuzügl. 2 Ferienwohnungen (a 50 qm) mit separaten Eingängen und Stellplätze und Skiraum, FEWO im EG ist barrierefrei.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Sonstiges

Für die Ferienwohnungen gibt es seit längere Zeit schon Stammgäste für den Winter als auch für den Sommer.

Ebenso gibt es seit langem auch holländische Gäste diese jedes Jahr buchen um die 11-Städte-Tour Schlittschuh laufen.

## Lage

Kärnten, Kreis Hermagor-Pressegger See, ganz nah zum Weissensee.

Unser Gemeinde bietet folgende wichtige Anlaufstellen, die für das tägliche Leben wichtig sind:

Vom Haus aus ca. 200 - 500m

- Tankstelle
- Post
- Bank • Arzt
- Apotheke
- Sparmarkt
- Kindergarten
- Schule
- Kurklinik mit Hallenbad und Sauna
- Therapeuten und Masseure
- Cafes
- Restaurants
- Bäckerei
- Schwimmbad (Freibad)
- Pizzeria

- Friseur + Kosmetik
- Ski und Fahrradverleih

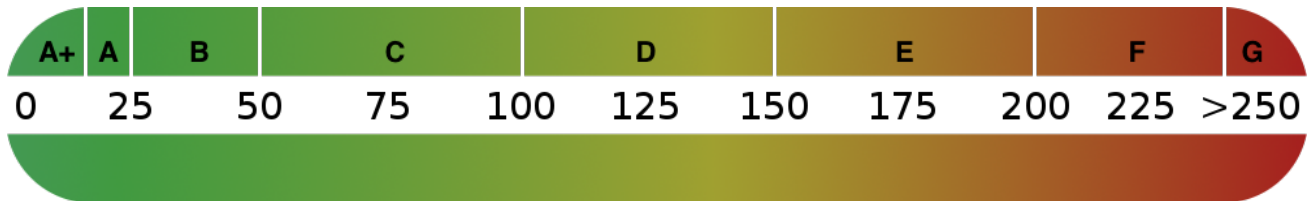
**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel



# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	50,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Wohnhaus, hinten



# Exposé - Galerie



Wohn+Gästehaus Gartenseitee



Gitschtal



# Exposé - Galerie



Gitschtal



Gäste+Wohnhaus von rechts



# Exposé - Galerie



Gästehaus



Garten Wohnhaus + Hütte



# Exposé - Galerie



Gewächshaus, bei Küche



Wohn- und Esszimmer



Gäste-WC



# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Hauswirtschaftsraum

# Exposé - Galerie



Küche mit Lagerraum



Küche



# Exposé - Galerie



Heizraum und Waschraum



Wohnzimmer+Küche



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Hauptbadezimmer



# Exposé - Galerie



Hauptbadezimmer



Hauptbadezimmer

# Exposé - Galerie



Hauptbadezimmer



Hauptbadezimmer



# Exposé - Galerie



Galerie\_Büro



Galerie\_Hobbyecke

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Umkleide\_Eltern



# Exposé - Galerie



Umkleide\_Eltern



Eltern-Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Eltern-Schlafzimmer



Gäste\_EG



# Exposé - Galerie



Gäste\_EG



Gäste\_EG

# Exposé - Galerie



Gäste\_EG



Gäste\_EG



# Exposé - Galerie



Gäste\_OG



Gäste\_OG

# Exposé - Galerie



Gäste\_OG



Gäste\_OG

# Exposé - Galerie



Gäste\_OG

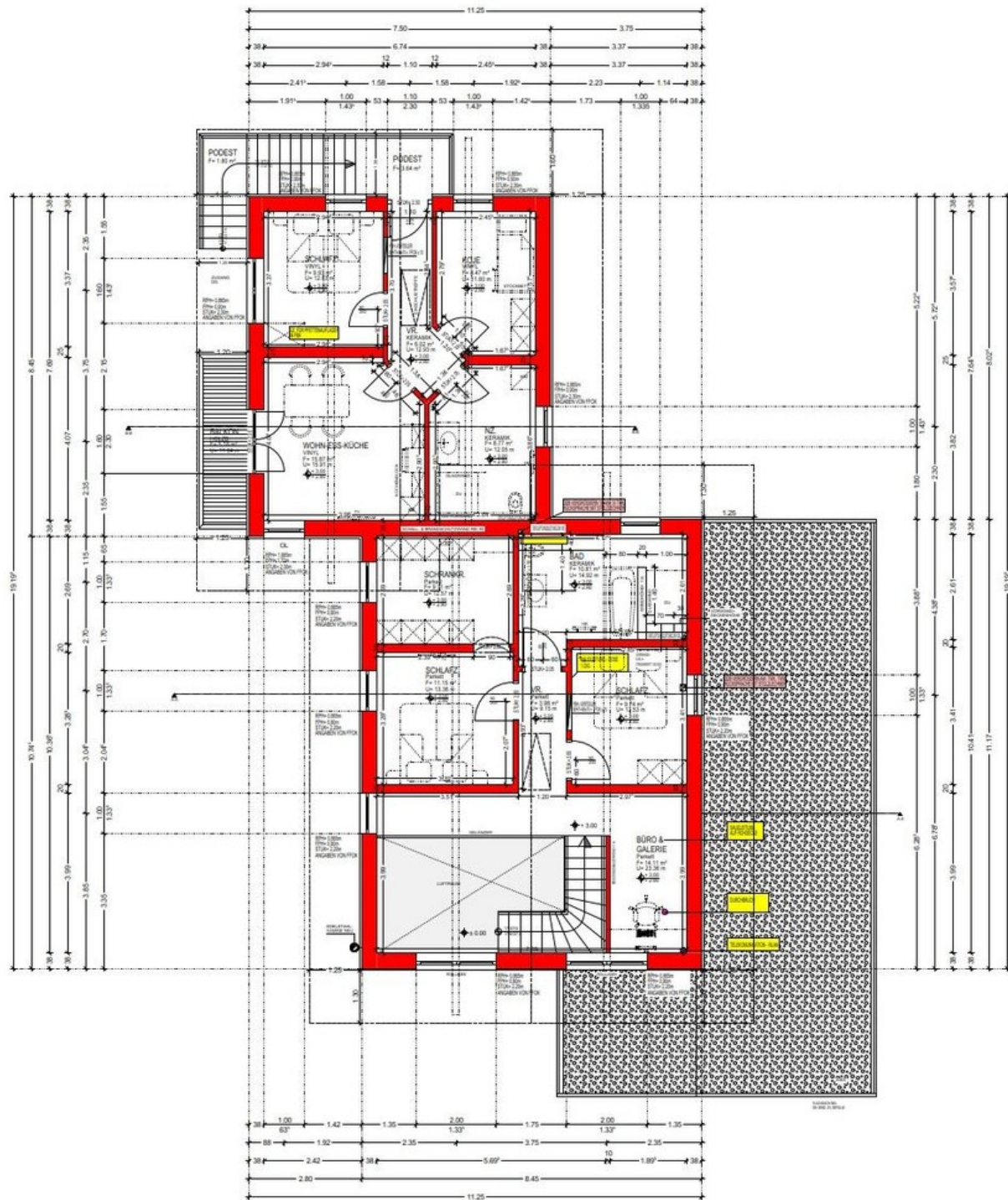


# Exposé - Grundrisse

## DACHGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE WOHNHAUS:  
WOHNNUTZFLÄCHE WOHNHAUS:

M 1/50  
59.10 m<sup>2</sup>  
49.05 m<sup>2</sup>



OG

# Exposé - Grundrisse

