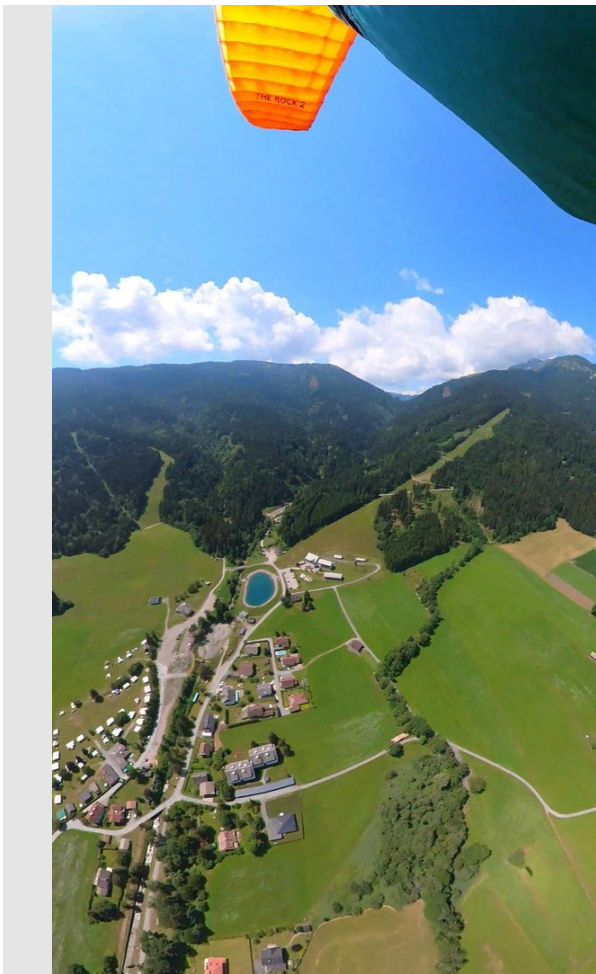


Exposé

Einfamilienhaus in Weißbriach

**Ein Ort zum Ankommen. Ein Zuhause zum Bleiben. Preis
exkl. MwSt.**



Objekt-Nr. OM-414108

Einfamilienhaus

Verkauf: **780.000 €**

Ansprechpartner:
Haag

9622 Weißbriach
Kärnten
Österreich

Baujahr	2019	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	840,00 m ²	Schlafzimmer	7
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	10,00	Garagen	1
Wohnfläche	240,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	65,00 m ²	Stellplätze	6
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Massivbauweise_Tonziegel, Isoliert und 3-fach Verglasung und Warmdach (Gäste-Kaltdach)

Das Haupthaus beeindruckt mit rund 140 m² Wohnfläche und einem durchdachten, offenen Raumkonzept, das Großzügigkeit und Exklusivität auf einzigartige Weise verbindet.

Warme Echtholzböden, hochwertige Materialien und lichtdurchflutete Räume schaffen eine Atmosphäre, die man sofort spürt – und nicht mehr missen möchte. Die offene Galerie lädt dazu ein, den eigenen Ideen freien Lauf zu lassen: ein inspirierendes Homeoffice, ein kreativer Hobbybereich oder einfach ein Platz zum Durchatmen. Unter dem Dach eröffnet sich zusätzlicher Raum – für Träume, Pläne oder einfach mehr Platz zum Leben.

Währenddessen bieten die zwei liebevoll gestalteten Ferienwohnungen mit jeweils ca. 50 m² nicht nur Gästen einen unvergesslichen Aufenthalt, sondern auch dir eine attraktive Möglichkeit, Wohnen und Einkommen elegant zu verbinden.

Die Betriebskosten werden zu 42% steuerlich abgesetzt.

Der Garten erzählt seine ganz eigene Geschichte: sonnig, ruhig und pflegeleicht. Hier entstehen Sommerabende am Grillplatz, frische Ernte aus dem Gewächshaus und stille Momente im Grünen. Ein Ort, der entschleunigt und gleichzeitig inspiriert.

Weiteres gibt es eine Garage, ein Carport, 6 freie Stellplätze, mehrere Terrassen sowie einen Balkon im OG-Feriengebäude.

Die Größe: Wohnhausgebäude (140 qm), zusätzl. Nebengebäude (2x Ferienwohnung a 50 qm) und einen Heiz-Skiraum.

Ausstattung

Technisch ist das Haus auf dem neuesten Stand: eine nachhaltige Luft-Wasser-Wärmepumpe, unterstützt durch eine Photovoltaikanlage, sorgt für effizientes und zukunftsorientiertes Wohnen.

Die integrierte Zentralstaubsaugeranlage macht das Zuhause besonders angenehm – auch für Allergiker !!!

Hochwertiges warmes Echtholzparkett, Hochwertige Gesi-Armaturen und Echt-Naturstein-WT-Becken.

Alle Fenster sind 3-Fach-Verglasung.

Ein moderner Kaminholzofen

Zentrale mobile Internetanbindung (Anmeldung für Glasfaser wurde von uns beantragt), Einführung wurde vorbereitet.

Zu den Ferienwohnungen: separaten Eingängen, Stellplätze und Heiz+Skiraum

Die FEWO im EG ist barrierefrei + Altersgerecht.

Und das Beste: Du erwirbst dieses besondere Zuhause provisionsfrei – direkt und ohne Umwege.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

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 Gäste die jedes Jahr buchen für die 11-Städte-Tour Schlittschuhlauf.

Weitere Option wäre beide Wohnungen fix vermieten, oder als Eigentumwohnungen zu verkaufen!!!

Es gibt viele Möglichkeiten der Freizeitbeschäftigungen, vom Wandern, Klettern, Windsurfen und Schwimmen, Radfahren, Paragliding, Tourenski, Skiabfahrt auf den eigenen Dorfpisten und vieles mehr!

z.B.: Touren ans Meer (Italien+Slowenien), oder in die alpine Bergwelt (um die Ecke). :-)

Lage

Es gibt Orte, die man betritt – und sofort spürt, dass sie außergewöhnlich sind. Dieses Anwesen im idyllischen Weißbriach/Gitschtal ist genau so ein Ort.

Eingebettet in eine der schönsten Naturlandschaften Kärntens, umgeben von majestätischen Bergen und klaren Seen, vereint diese Immobilie stilvolle Eleganz mit höchstem Wohnkomfort. Ein Rückzugsort für Menschen, die das Besondere suchen – fernab vom Trubel, ohne auf Anbindung und Infrastruktur zu verzichten.

Lage: Kreis Hermagor-Pressegger See, ganz nah zum Weissensee und Greifenburg (Perfekt für Geitschirmflieger)

Unverbaute Lage, freie Sicht und Sonne pur.

Italien und das Meer ein Katzensprung und ebenso das Socátal (Slowenien)!

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

Vom Haus aus ca. 100 - 250m erreichbar:

- Tankstelle
- Post
- Bank• Arzt
- Apotheke
- Sparmarkt
- Kindergarten
- Schule
- Kurklinik mit Hallenbad und Sauna
- Therapeuten und Masseur
- Cafes
- Restaurants
- Bäckerei
- Schwimmbad (Freibad)
- Pizzeria
- Friseur + Kosmetik
- Ski und Fahrradverleih

und die Skipisten !!!

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Energieausweis vorhanden
Energieträger	Luft- /Wasserwärme
Baujahr	2019
HWB	50,00 kWh/(m ² a)
HWB Energieklasse	A+
fGEE Energieklasse	A+

HWB Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

fGEE Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

Exposé - Galerie



Wohnhaus, hinten

Exposé - Galerie



Wohn+Gästehaus Gartenseitee



Gitschtal

Exposé - Galerie



Haus+Hof



Gartenhütte+Grillplatz

Exposé - Galerie



Gäste+Wohnhaus von rechts



Gewächshaus, bei Küche

Exposé - Galerie



Weißbriach_1



Weißbriach_2

Exposé - Galerie



Eingang Haupthaus_Flur



Hochwertige Küche

Exposé - Galerie



Offenes Wohnzimmer zur Küche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Heiz- und Waschraum

Exposé - Galerie



Heizraum + PV-Steuerung



Stiege zum OG



Bürobereich

Exposé - Galerie



Hobby+Stiege Dachboden



Ki-Zi

Exposé - Galerie



Eltern-SZ



Umkleidezimmer

Exposé - Galerie



Umkleidezimmer



Stiege zum EG

Exposé - Galerie



Bad_WT



Bad_Dusche



Bad_WT+WC

Exposé - Galerie



Badewanne+Dusche



Dachboden_Relaxbereich

Exposé - Galerie



Gästehaus



Eingang_Gäste_EG+OG



Eltern_SZ

Exposé - Galerie



Küche



Essbereich



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Bad

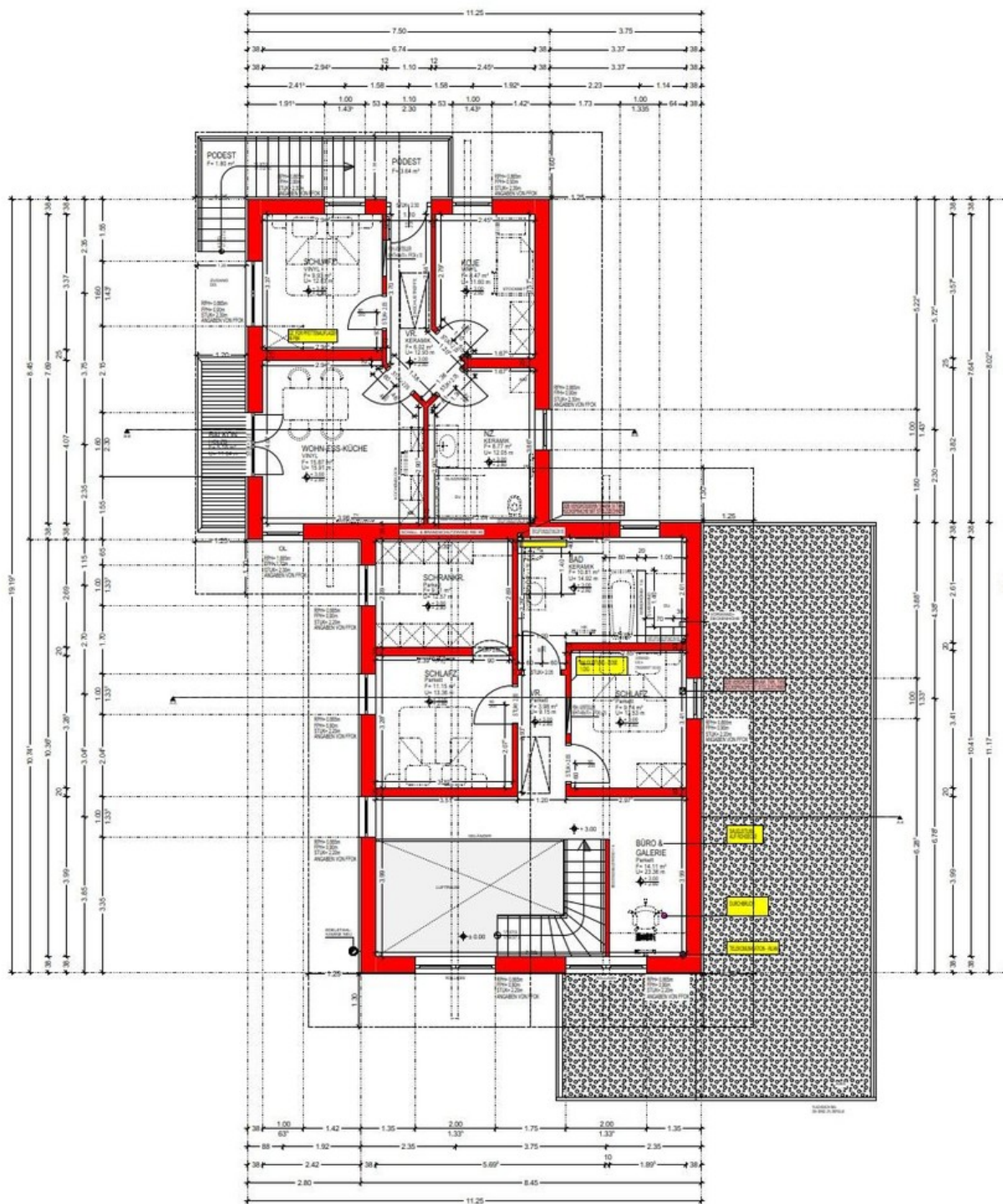


Ki_Zi

Exposé - Grundrisse

DACHGESCHOSS
WOHNNUTZFLÄCHE WOHNHAUS:
WOHNNUTZFLÄCHE WOHNHAUS:

M 1/50
59.10 m²
49.05 m²



OG

Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013


Gültig bis: 24.08.2030

Registriernummer ² RP-2020-003317317

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus, freistehend		
Adresse	Weißbriach 281, (A)9622 Weißbriach		
Gebäudeteil	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude ³	2019		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2019		
Anzahl Wohnungen	3		
Gebäudenutzfläche (A _N)	290 m ²	X nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Strom		
Erneuerbare Energien	Art: Wärmepumpe (Umweltwärme)	Verwendung: Heizung	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).


- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller
 Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

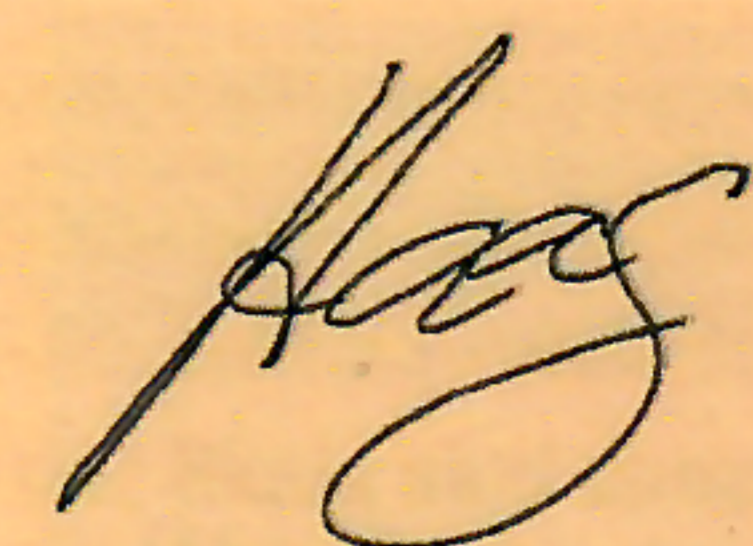
Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

 SV TGA
Udo Haag
Von Eichendorff Str. 3
56567 Neuwied

25.08.2020

Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.
³ Mehrfachangaben möglich
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

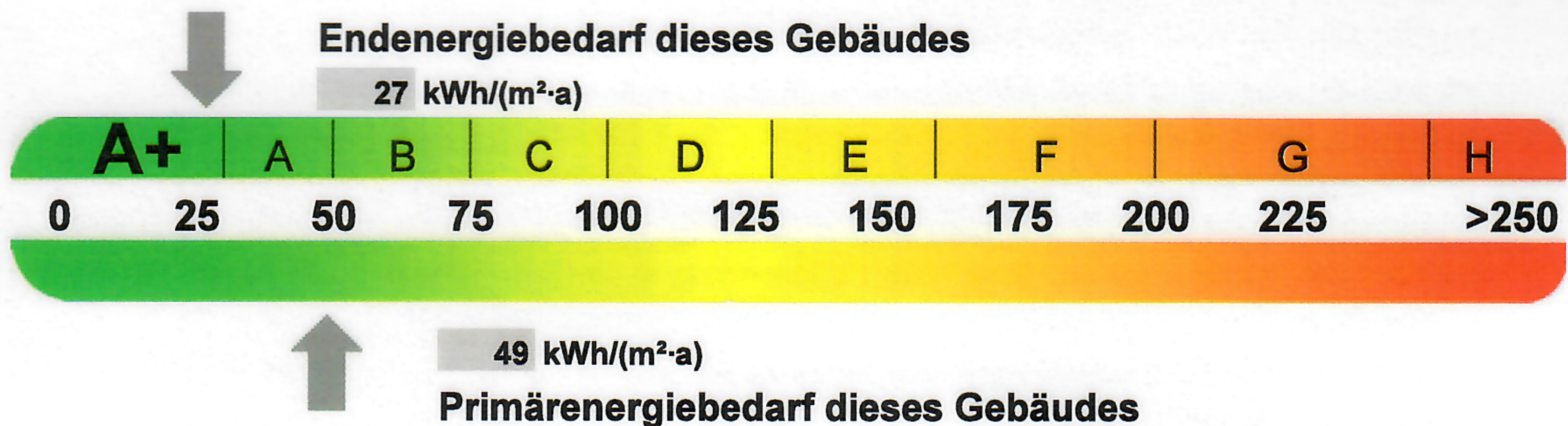
Registriernummer ² RP-2020-003317317

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 49 kWh/(m²·a) Anforderungswert 53 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert 0,36 W/(m²·K) Anforderungswert 0,4 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

27 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Wärmepumpe (Umweltwärme)	75 %
Art:	Deckungsanteil:
	%
	%

Ersatzmaßnahmen ⁶

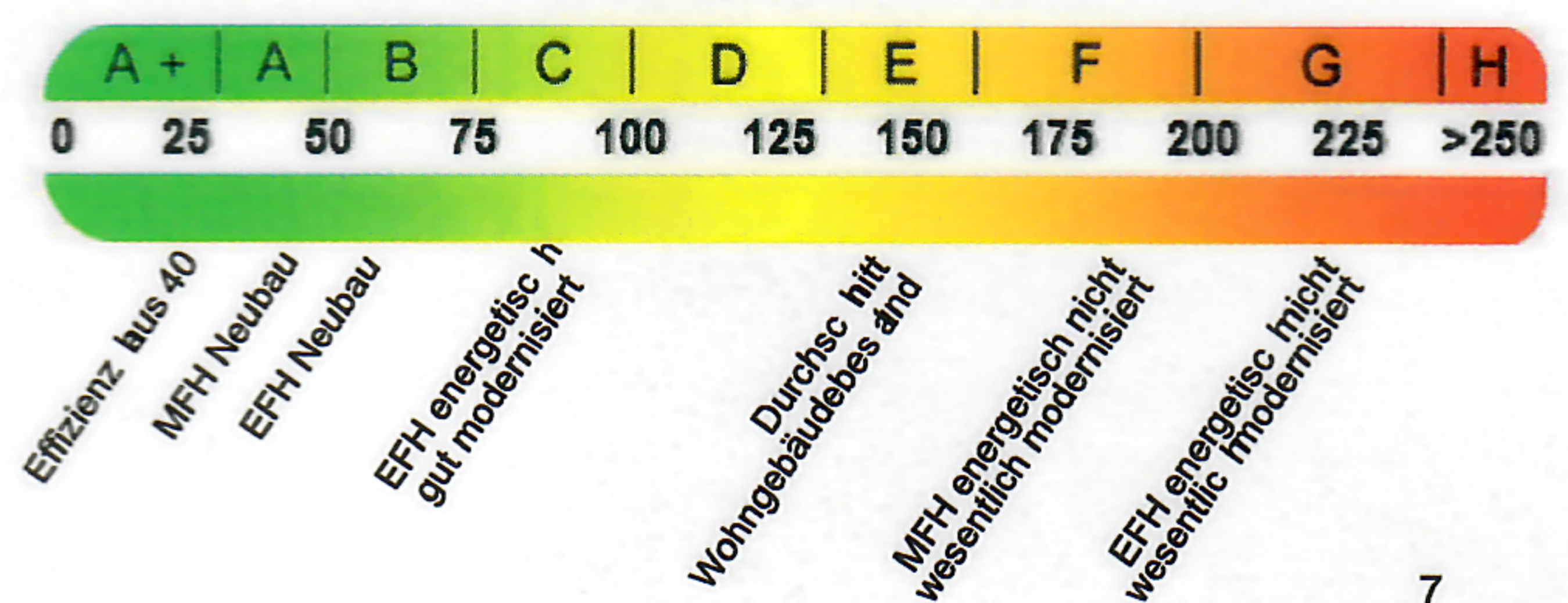
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T' : W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁵ nur bei Neubau

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

³ freiwillige