

## Landhaus in Alleinlage bei Diex



9103 Diex

Obj.Nr. 904/03572

Beziehbar ab: nach Vereinbarung

Grundfläche  
4.163 m<sup>2</sup>

Wohnfläche  
ca. 280 m<sup>2</sup>

€ 548.000,00

Kaufpreis

Provision: 3 % zzgl. 20 % USt

Heizung  
ZH, Pellets



WIR FREUEN UNS AUF IHRE TERMINVEREINBARUNG

Ihr Ansprechpartner  
**Gerhard BARTA**

T + 43 42 42 - 242 64

M + 43 664 - 53 66 025

E [gerhard.barta@immobilien-barta.at](mailto:gerhard.barta@immobilien-barta.at)

W [www.immobilien-barta.at](http://www.immobilien-barta.at)

Lage: Traumhafte Alleinlage im Ortsbereich Grafenbach etwas oberhalb von Diex, Kärntens sonnenreichsten Ort, in ca. 1.300 Metern Seehöhe gelegen. Absolute Grün/- Ruhelage auf kleiner Waldlichtung.

Grundstück: 4.163 m<sup>2</sup> Wald- und Grünlandgrundstück. Teils südhängig und terrassiert mit Steinschichtung. Ausgewiesene Baufläche für das Gebäude. Ein Wegservitut für eine Nachbarliegenschaft führt über das Grundstück.

Erschließung: Zufahrt über befestigten Forstweg einer Bringungsgemeinschaft, Stromanschluss, eigene Trinkwasserquelle, Abwasserentsorgung über Senkgrube.

Gebäude: Attraktives großzügiges teilunterkellertes Wohnhaus in Holzbauweise mit Vollwärmeschutz. Die derzeitige Ausformung stammt aus dem Jahr 2005. Dabei wurde das bestehende Altgebäude umgebaut und durch einen Zubau erweitert. Das ursprüngliche Baujahr des Altbestandes ist nicht bekannt. Zuletzt wurde das Haus 2023 komplett renoviert.

Raumaufteilung:

KG: Große Garage für zwei KFZ (hintereinander), zwei große Kellerräume, Technikraum, Heizraum, Pelletslagerraum, Abstellraum.

EG: Großzügiger Wohn/-Essbereich, Küche, zwei Schlafzimmer, Duschbad mit WC, große teils gedeckte Terrasse.

OG: Flur, fünf große Schlafzimmer, Bad, separates WC, Wirtschaftsraum.

Heizung: Pellets-Zentralheizung, im gesamten Wohnbereich als Fußbodenheizung ausgeführt. Zusätzlich 2 Kaminöfen im Wohn/-Essbereich und ein Tischherd in der Küche. Auch der Keller ist komplett beheizbar (Radiatoren).

Böden: Vinylböden in den Wohnbereichen, Fliesenboden im Keller.

Möbiliar: Das vorhandene Teilmöbiliar kann nach Wunsch verbleiben.

9103 Diex

Obj.Nr. 904/03572

## Details

Wohnfläche	ca. 280 m <sup>2</sup>	Grundfläche	4.163 m <sup>2</sup>	Baujahr	2005
Zimmer	8	Bäder	2	Terrasse	64 m <sup>2</sup>
Geschoße	2	Barrierefrei	nein	Garage	2
Keller	ja	Zustand	sehr gut		

Mobiliar: Teilmöbliert

Boden: Holz

Anschlüsse: Strom, Wasser

## Energie

Heizung: ZH, Pellets

Energieausweis	vorhanden	HWB	62,00 kWh/m <sup>2</sup> a	f <sub>GEE</sub>	0,80
					
		Energieklasse Heizwärmebedarf		Energieklasse f <sub>GEE</sub>	

## Lage

Lage: absolut ruhig, Alleinlage, Grünblick, Grünlage, ländlich, sonnig

## ALLE KOSTEN IM ÜBERBLICK

Provision 3 % zzgl. 20 % USt.

€ 548.000,00

Kaufpreis

 € 1.957,14/m<sup>2</sup>



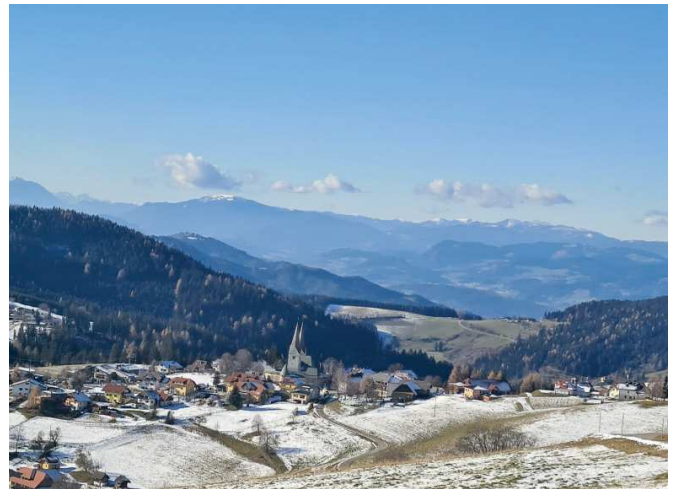
Süd-Westansicht 2



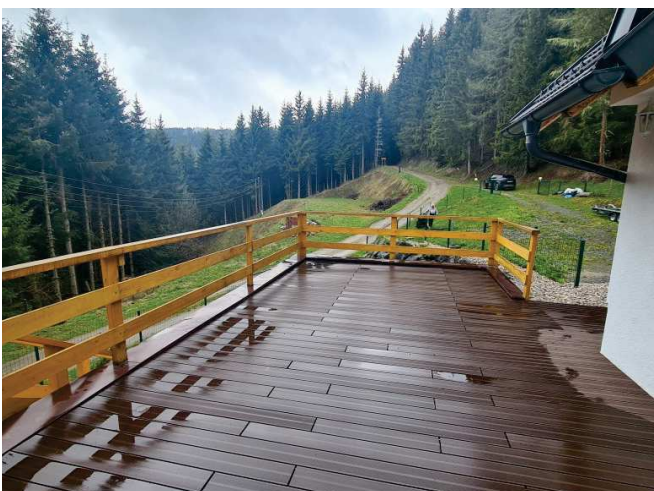
Süd-Westansicht 3



Winterstimmung



Diex



Terrasse



Terrasse u. Grund

WIR FREUEN UNS AUF IHRE TERMINVEREINBARUNG: +43 (0) 42 42 - 24 2 64



Eingangsbereich



Wohn-Essbereich 1



Wohn-Essbereich 2



Wohnbereich



Küche 1



Küche 2



Bad EG 1



Bad EG 2



Zimmer 1 EG



Zimmer 2 EG



Gedeckte Terrasse



Treppe 1



Treppe 2



Bad 0G



WC 0G



Zimmer 1 0G



Zimmer 2 0G



Zimmer 3 0G

WIR FREUEN UNS AUF IHRE TERMINVEREINBARUNG: +43 (0) 42 42 - 24 2 64



Zimmer 4 OG



Zimmer 5 OG



Flur OG



Wirtschaftsraum OG



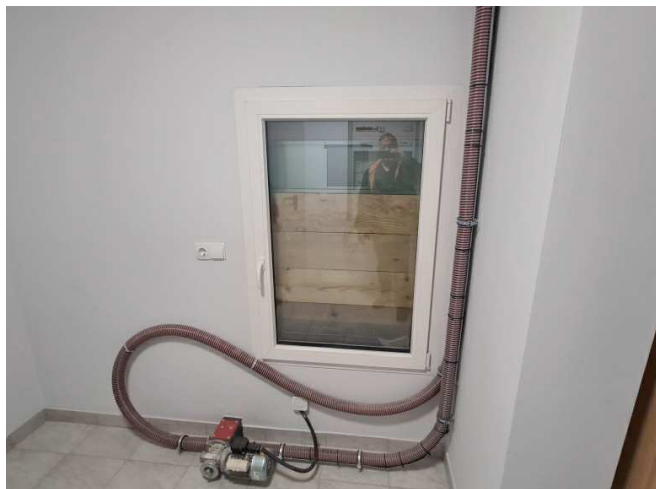
Keller



Garage

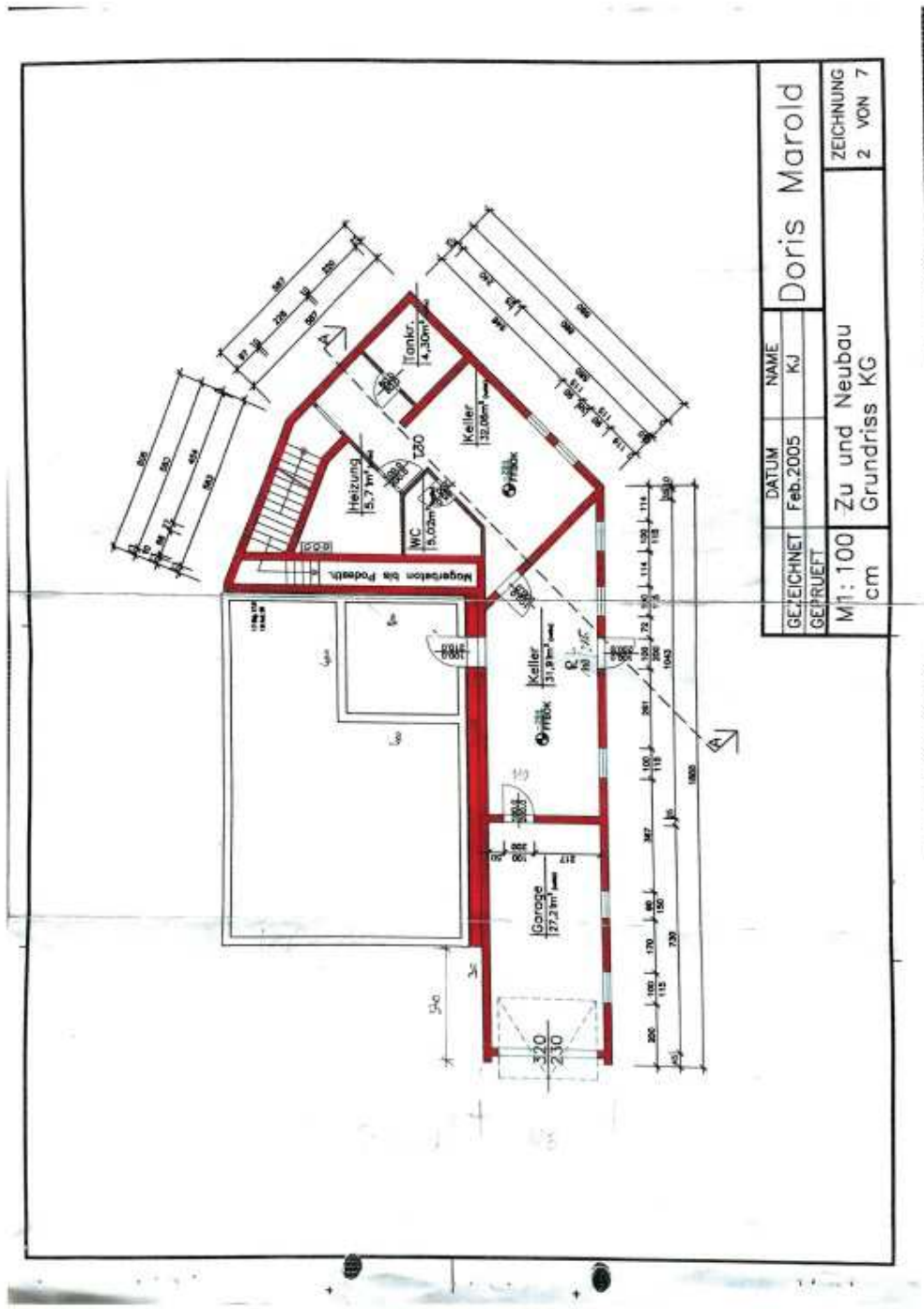


Heizraum



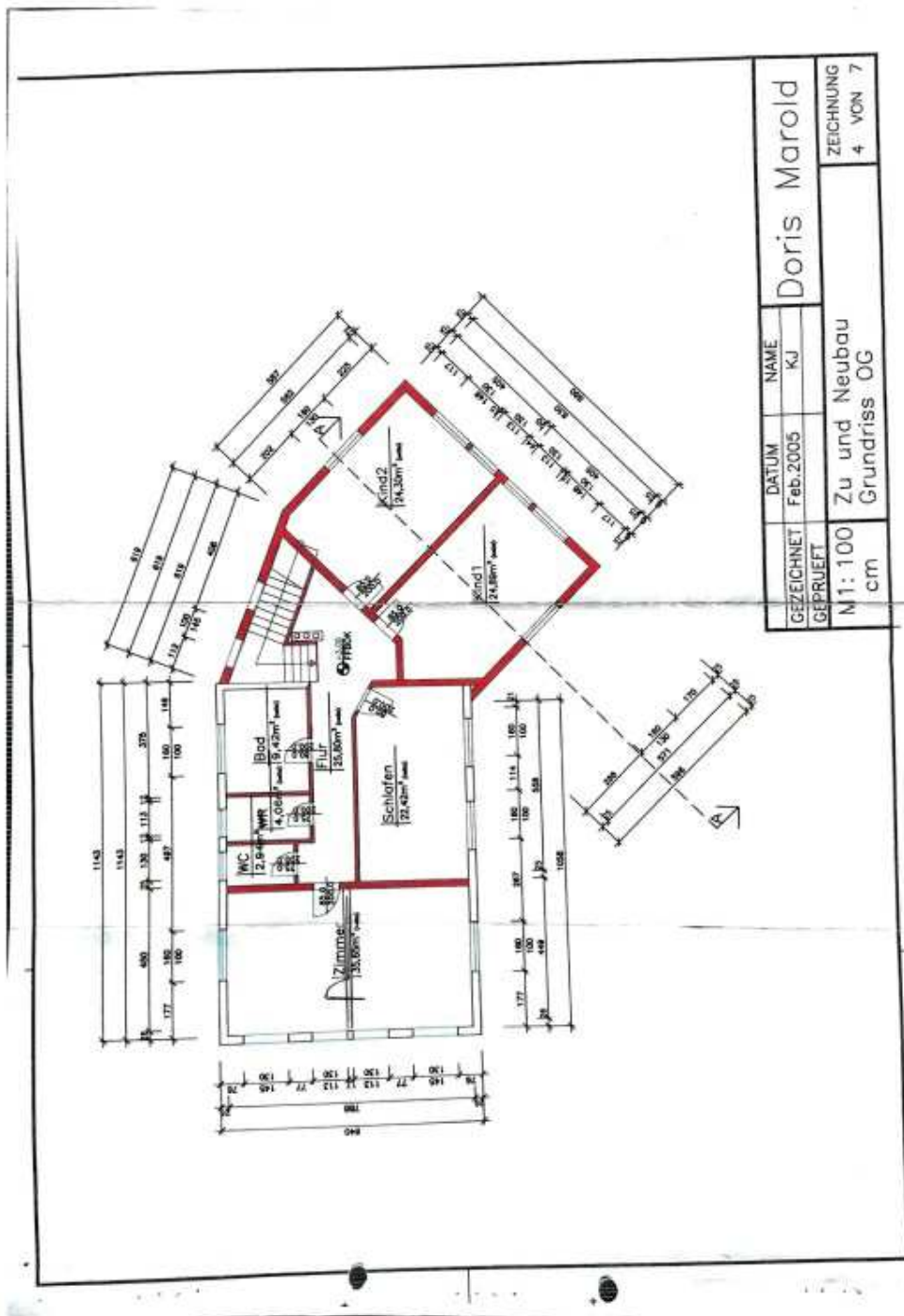
Pelletslager

WIR FREUEN UNS AUF IHRE TERMINVEREINBARUNG: +43 (0) 42 42 - 24 2 64



Grundriss KG





Grundriss OG

Barta  
Immobilientreuhand

Bahnhofplatz 9  
9500 Villach

T +43 (0) 42 42 - 24 2 64

E [office@immobilien-barta.at](mailto:office@immobilien-barta.at)

W [www.immobilien-barta.at](http://www.immobilien-barta.at)



WIR FREUEN UNS AUF IHRE TERMINVEREINBARUNG

Ihr Ansprechpartner  
Gerhard BARTA

T + 43 42 42 - 242 64

M + 43 664 - 53 66 025

E [gerhard.barta@immobilien-barta.at](mailto:gerhard.barta@immobilien-barta.at)

Nebenkosten

Die angeführten Kaufpreise verstehen sich zuzüglich der Kaufnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Grundbucheintragungsgebühr, Vermittlungsprovision laut Immobilienmaklerverordnung, Kosten der Kaufvertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenverfassers sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren. Eine detaillierte Nebenkostenaufstellung samt allen Information zum Maklervertrag inkl. Konsumentenschutzbestimmungen (FAGG, KSchG) finden Sie in beiliegendem Merkblatt (ÖVI-Form Nr. 13K /07/2023).