

Landhaus in Alleinlage bei Diex



9103 Diex

€ 566.000,00

Obj.Nr. 904/03572

Kaufpreis

Provision: 3 % zzgl. 20 % USt

Beziehbar ab: nach Vereinbarung

Grundfläche
4.163 m²

Wohnfläche
ca. 280 m²

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

W 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 m² Wald- und Grünlandgrundstück. Teils südhängig und terrassiert mit Steinschlichtung. 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 großzügliches 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.

Mobiliar: Das vorhandene Teilmobiliar kann nach Wunsch verbleiben.

WIR ERZÄHLEN IHNEN GERNE MEHR: +43 (0) 42 42 - 24 2 64

9103 Diex

Obj.Nr. 904/03572

Details

Wohnfläche	ca. 280 m ²	Grundfläche	4.163 m ²	Baujahr	2005
Zimmer	8	Bäder	2	Terrasse	64 m ²
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 ² a	f _{GEE}	0,80
		C		A	

Energieklasse Heizwärmebedarf Energieklasse f_{GEE}

Lage

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

ALLE KOSTEN IM ÜBERBLICK

Provision	3 % zzgl. 20 % USt.	€ 566.000,00
		Kaufpreis

€ 2.021,43/m ²



Süd-Westansicht 2



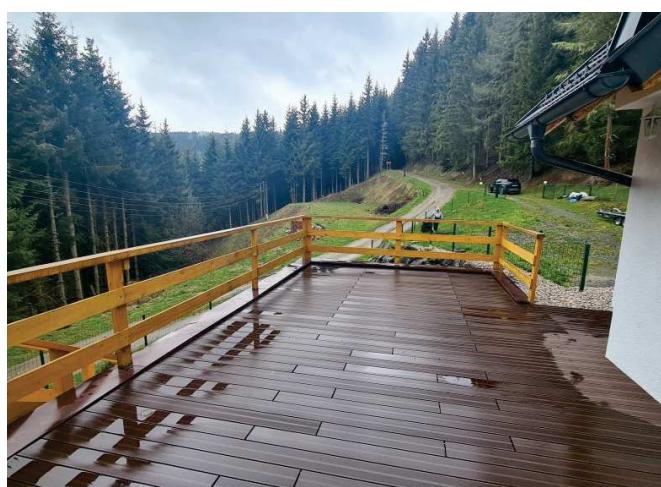
Süd-Westansicht 3



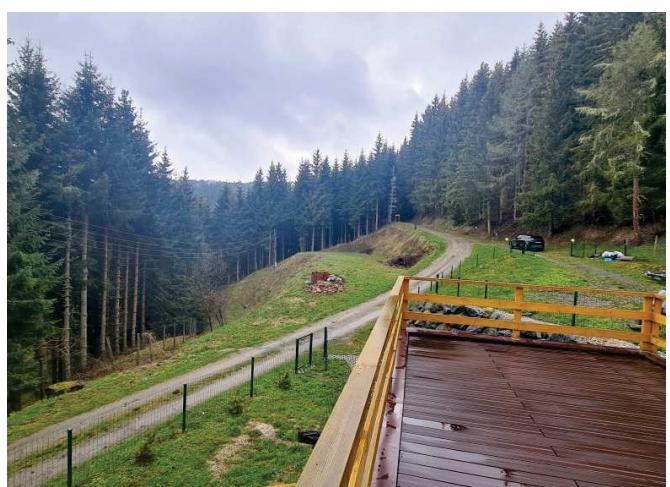
Winterstimmung



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

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



Bad EG 1



Bad EG 2



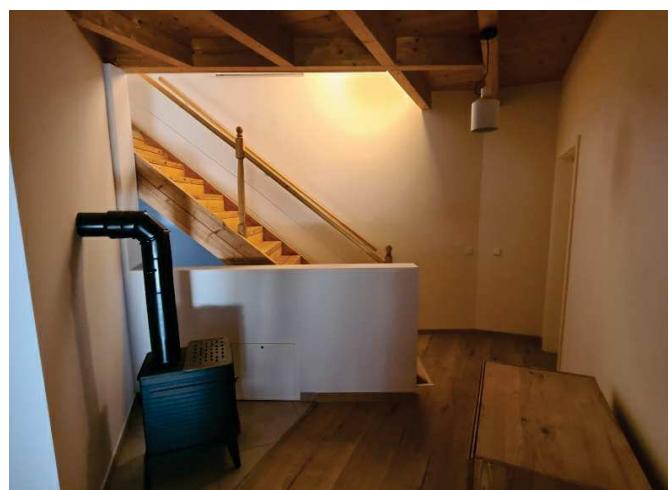
Zimmer 1 EG



Zimmer 2 EG



Gedeckte Terrasse



Treppe 1

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



Treppe 2



Bad OG



WC OG



Zimmer 1 OG



Zimmer 2 OG



Zimmer 3 OG

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



Zimmer 4 OG



Zimmer 5 OG



Flur OG



Wirtschaftsraum OG



Keller

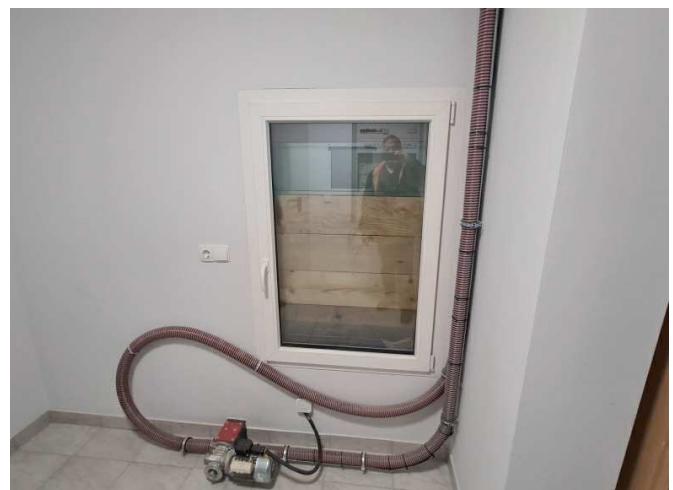


Garage

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

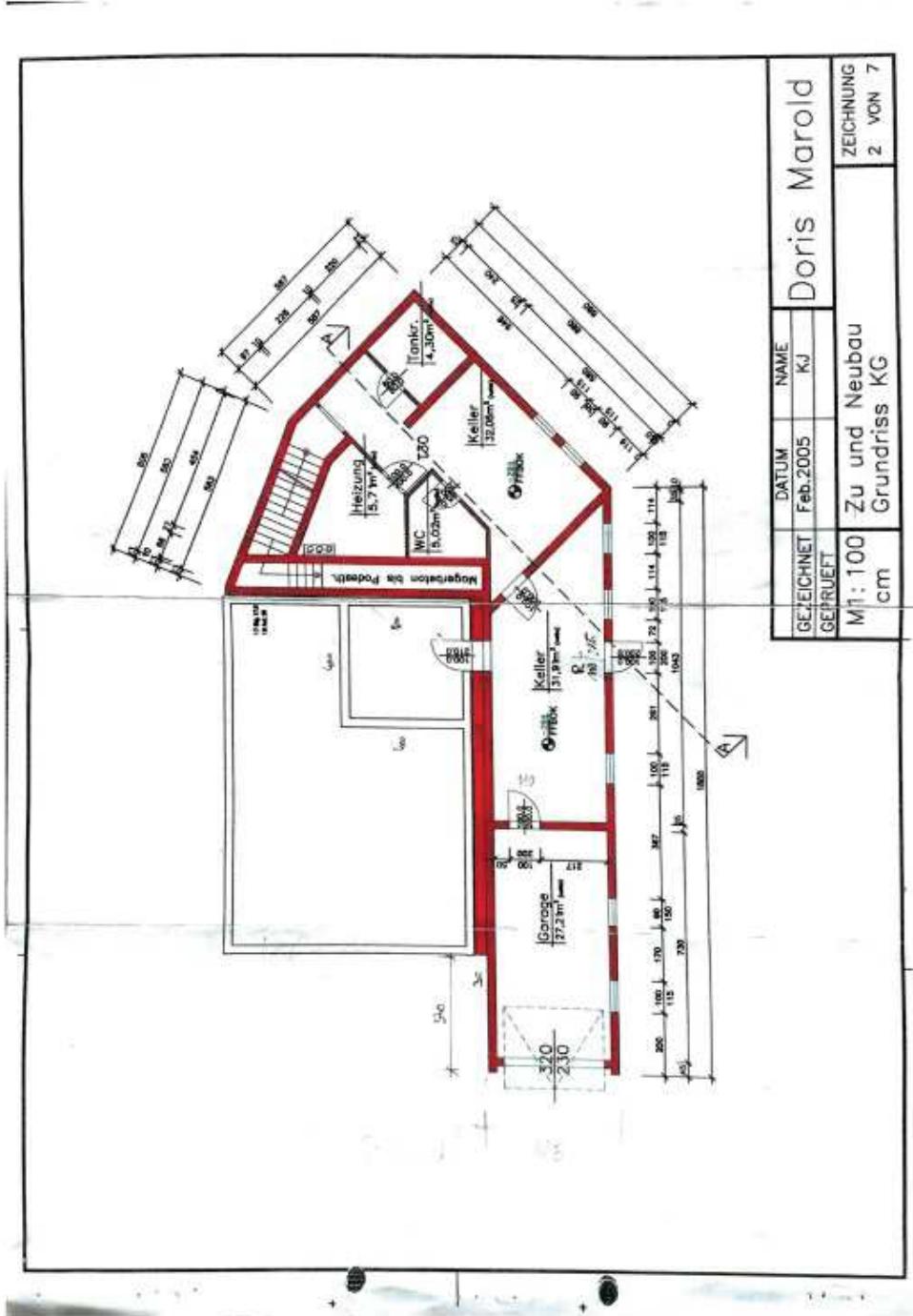


Heizraum



Pelletslager

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

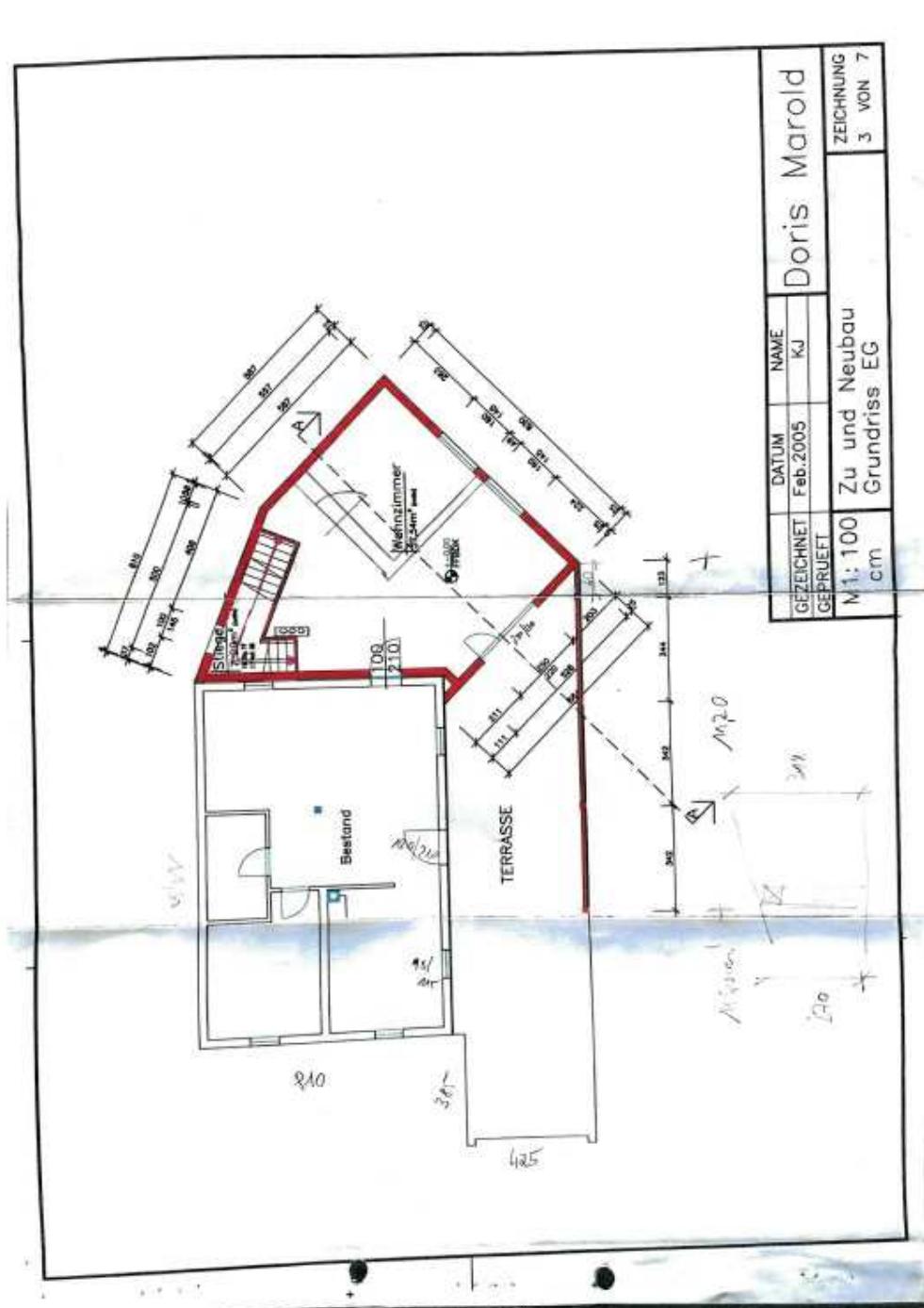


Grundriss KG

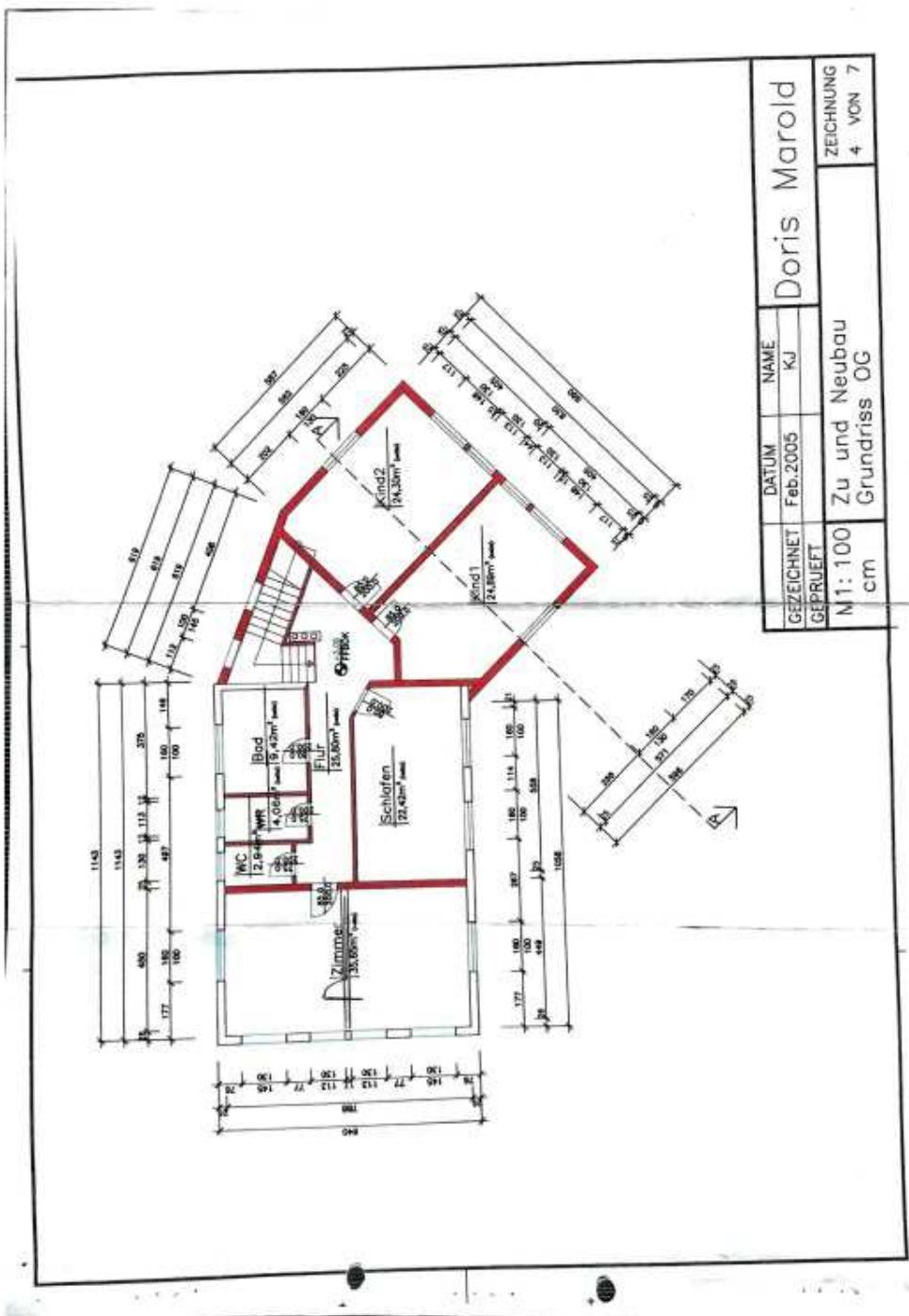


BARTA

IMMOBILIENTREUHAND G.M.B.H



Grundriss EG



Grundriss OG

**Barta
Immobilientreuhand**

Bahnhofplatz 9
9500 Villach

T +43 (0) 42 42 - 24 2 64
E office@immobilien-barta.at
W 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

Nebenkosten

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



IMMOBILIENTREUHÄNDER