

Exklusives Wohnhaus auf der Koralpe mit herrlichem Ausblick



Objektinformation

Objekttyp:	Ein- bis Zweifamilienhaus	Zimmer:	6
Wohnfläche:	200m ²	Grundfläche:	1.763 m ²
Heizung:	Zentralheizung	Boden:	Parkett
Baujahr:	1995 mit lfd Renovierung		
Kaufpreis:	€ 478.000,-- zzgl. 3% Vermittlungshonorar zzgl. 20% MwSt.		

Auskünfte

Vermittlung:	Residenz Immobilien GmbH
Ansprechperson:	DI (FH) Michael Kleindienst
Telefon:	+43 (0) 664 84 87 605
E-Mail:	kleindienst@residenzimmobilien.at

Objektbeschreibung

Das 1996 erbaute Einfamilienhaus befindet sich auf einem ca. 1.760 m² großen Grundstück. Die Wohnfläche von ca. 200 m² verteilt sich auf 3 Geschosse. Der große Wohnbereich im Erdgeschoss mit **Kachelofen** und gemütlicher Eckbank bietet Zutritt auf die teilverglaste Veranda mit attraktivem **Ausblick zum Gebirgszug Karawanken**. Die Küche ist mit einer Landhaus-Einbauküche aus Holz ausgestattet. Im Erdgeschoss befinden sich neben Wohnzimmer und Küche, auch eine Speisekammer, ein Abstellraum und das Gäste-WC.

Im ausgebauten Obergeschoss befinden sich 2 große Schlafzimmer, in einem der Schlafzimmer befindet sich der Zugang zum Balkon mit wunderbarem Ausblick über das Lavanttal/Kärnten. Eines der Kinderzimmer wird als Ankleideraum mit Holzbauschränken genutzt und auch das weitere kleine Zimmer ist vielfältig nutzbar. Das großzügige Badezimmer ist mit Eckbadewanne, Dusche, Waschtisch mit edler Granitplatte und Einbauschränken ausgestattet.

Im Souterrain befindet sich ein **Apartment** mit großem Wohn/Schlafbereich mit Kachelofen, einer Küche und einem Wintergarten. Vom Untergeschoss besteht Zugang zum beheizbaren Anbau mit **Schwimmhalle und Sauna**.

Lage

Das Objekt befindet sich in der Ortschaft St. Stefan und liegt ca. 3,2 km vom Wolfsberger Stadtzentrum entfernt. Das Objekt (1.142 m Seehöhe) liegt prachtvoll wenige Höhenmeter vor dem Ski- und Wandergebiet **Koralpe**. Die Koralpe bietet vielfältige Erholungsmöglichkeiten. Bei Wanderungen auf gut markierten Wanderwegen können Sie Gämsen und Murmeltiere beobachten, oder Sie genießen die **herrliche Aussicht über das Lavanttal**. Zudem gibt es zahlreiche Wintersportanlagen.

Sonstiges

Die Zimmer sind großzügig gestaltet und die Raumdecken sind im rustikalen Stil mit Holz verkleidet. Die Fußböden sind gefliest und mit einer **Fußbodenheizung** ausgestattet, bis auf die Schlafzimmer im Obergeschoss, in welchen Parkett ausgelegt wurde. Die Wände sind mit Rauputz versehen. Im Untergeschoss - das die volle Raumhöhe von 2,50 m hat - befindet sich ein Apartment mit großem Wohn/Schlafbereich mit Kachelofen, einer Einbauküche, Bad und Vorraum. Insgesamt verfügt das Untergeschoss über ca. 52 m² Wohnfläche zzgl. Wintergarten mit einer Nutzfläche von ca. 40 m².

Vom Untergeschoß aus besteht der Zugang zum ca. 100 m² großen beheizbaren Wellnessbereich mit Schwimmbad, Sauna, Dusche und WC. Im dazugehörigen Technikraum sind alle Steuerungen und die Bedienelemente der **Solarheizung** für das Schwimmbad untergebracht. Das Wasser für das Schwimmbad wird aus einem Naturbrunnen zugeführt. Es besteht die Möglichkeit täglich bis zu 800 Liter Wasser kostenlos zu entnehmen. Weitere Zusatzfläche im Haus (ca. 62 m²) bieten eine Waschküche, zwei Kellerräume, ein Vorraum und ein Schutzraum.

Das Haus hat einen überdachten Eingangsbereich der als **Carport** genutzt werden kann und eine **Garage**.

Energieausweis

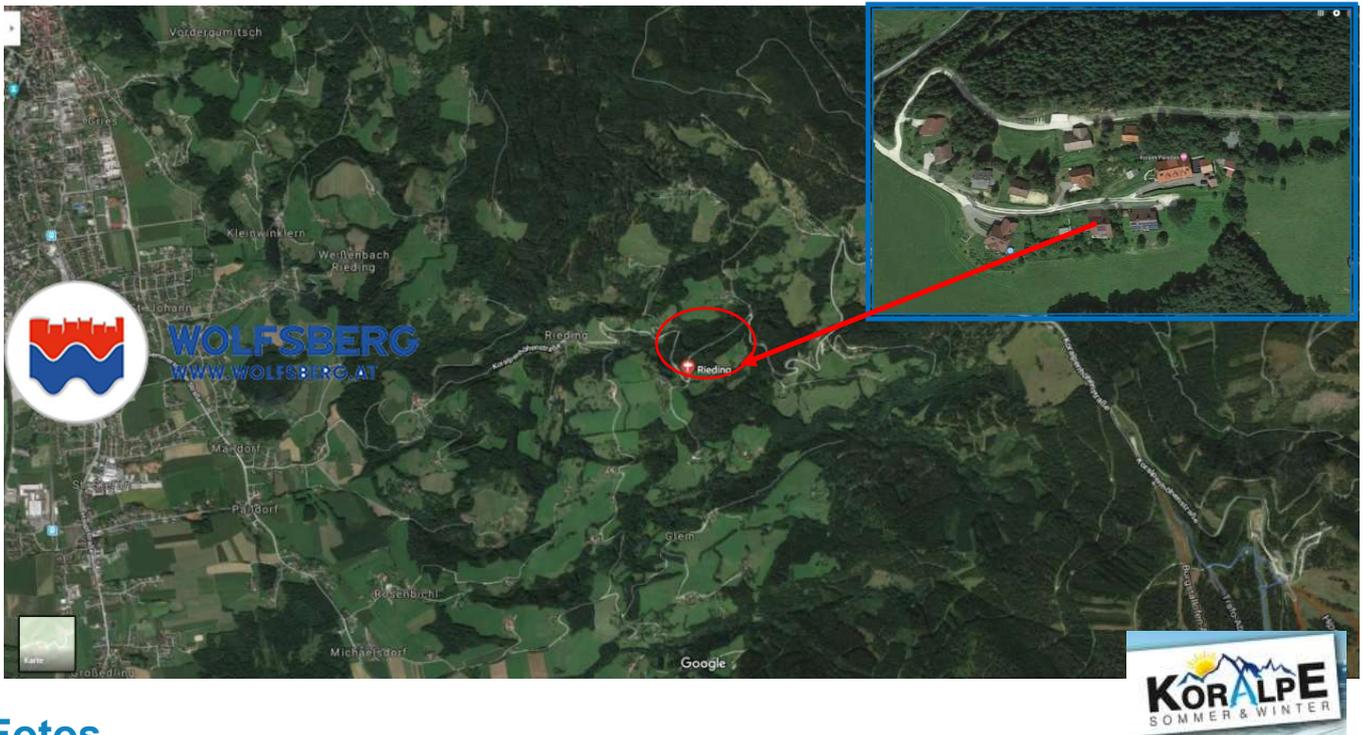
HWB: 82 kWh/m²

fGEE: 0,97

HWB Energieklasse: C

fGEE Energieklasse: B

Darstellung am Luftbild



Fotos







