Hauptstrasse 155
9201 Krumpendorf am
Wörthersee
☎ Tel. 0664-2132207
E-Mail: office@immo-
pade.at

Sonnenplateau Köstenberg

Landhaus mit Wiesen - Stallgebäude und grosser Garage und Quelle

Ein Paradies für Naturliebhaber

Aussichtslage und Ruhelage

Ansichten und Aussichten in der nebelfreien Zone

Ankommen, durchatmen und eintauchen in die vielfältige Naturlandschaft der Ossiacher Tauern. Der Blick streift über den Golfplatz in Velden hinweg in die Karawanken.

Köstenberg liegt ca. 6 km oberhalb von Velden in den Ossiacher Tauern auf einer Seehöhe von 790 m.
Die bevorzugte topographische Lage auf der Sonnenterrasse über der Beckenlandschaft des Wörthersees bietet Sonnenstunden und Erholung pur. Etliche Wanderwege und viele kulturelle Kleinode in den Ossiacher Tauern laden zum Erkunden ein.

Das Anwesen beherbergt ein gemütliches Wohnhaus mit drei Wohneinheiten. Weiters steht ein robustes und uriges Stallgebäude sowie ein grosser Geräteschuppen auf dem Areal.

Ein Paradies für Individualisten und Naturliebhaber bieten die etwa 8000m² Wiesen und landwirtschaftlichen Flächen, die das Wohnhaus im Süden umrunden. Die Flächen sind größtenteils eben. Die Wohnqualität ist komfortabel und gemütlich und bietet sehr viel Freiraum und Platz für eine Familie.

Das Wohnhaus betritt man über einen geräumigen Eingangsbereich. Von dort gelangt man in die Wohnküche und anschließend in das Wohnzimmer. Im Erdgeschoß sind eine Speis, ein Badezimmer, Toilette und Arbeits- und Lagerräume untergebracht. Im hinteren Bereich betritt man die Heizungsräume. Von dort gelangt man auf eine kleine Relaxterrasse und in den hinteren Garten.

Das Haus hat im 1. Obergeschoß vier komfortable Schlafräume und ein Badezimmer. Ein Neuzubau im Westen bietet zusätzlich noch ein Wohn-Schlafapartment mit offenem Giebelraum. Die Zimmer nach Süden haben alle einen Ausgang auf den Balkon.

Das Dachgeschoß ist 1988 als Mansarde mit Gaupen und Dachfenster ausgebaut worden. Es wurden 2 Apartments mit je Wohn-Esszimmer mit Küchenzeile, Schlafzimmer und Badezimmer errichtet. Die Wohnungen sind sehr gemütlich und komfortabel ausgestattet.

Der große Stall ist unbenutzt. Er teilt sich auf in eine grosse Tenne mit Garage im nördlichen Bereich. Von Süden ist ein Gewölbestall und ein zur Tenne offener Stall als Lagerkeller und Werkstätten erreichbar. Ein weiteres Gebäude bietet Platz als Geräteschuppen und Garage für landwirtschaftliche Maschinen und PKW.

Im Kaufpreis sind keine landwirtschaftlichen Geräte inkludiert. Das komplette eingebaute Mobiliar im Haus ist im Preis enthalten.

Parzelle:	**.132:**	2248m²	Bauland Dorfgebiet seit 5.1.1979
	1341/1:	2199m²	davon 415m² Bauland Dorfgebiet, Rest landwirtschaftliche Flächen, Grünland und Wald)
	1350:	3419m²	Grünland – land- und forstwirtschaftliche Flächen
	1534:	2887m²	Grünland – land – und forstwirtschaftliche Flächen

Baujahr:	ca. 1967
Dachausbau:	1988
Zubau-West:	1997 mit Satteldach und neuem Kamin, Holzfenster,
Heizung:	2016. Kombikessel für Scheitholz & Pellets mit Pufferanlage und Solar für Warmwasser
Kanalanschluss:	2006
Quelle:	Einleitung in den Wirtschaftsraum, Nutzung als Gartenwasser
Fenster:	2005
Wohnnutzfläche:	272m² + Zubau ca. 20m² im EG für Heizung und Pelletslager
Heizwärmebedarf	HWB 137, fGEE: 1,56

Kaufpreis: € 870.000,--

froling

Wichtige Information:

Wir sind allein beauftragt, den Verkauf der Liegenschaft zu vermitteln.

Die gemachten Angaben haben wir nach bestem Wissen erstellt. Eine Überprüfung der vorgelegten Daten auf Vollständigkeit und Richtigkeit wurde nicht vorgenommen. Für Angaben Dritter können wir keine Haftung hinsichtlich der Richtigkeit übernehmen.

Technische Anlagen sind nicht auf ihre Funktionsfähigkeit geprüft!

Die Weitergabe dieses Angebots ist nur mit unserer ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung zulässig. Wir bitten Sie auch, von Direktkontakten abzusehen, da dies zu Schadensersatzforderungen führen könnte.

Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten.

Für Fragen und Besichtigungen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ihre Irene Pade, MSc

Kontakt - Irene Pade, Tel. 0664- 2132207

Nebenkostenübersicht:

- Grunderwerbsteuer 3,5 %
- Vermittlungsprovision 3 % + 20 % Ust.
- Grundbucheintragungsgebühr 1,1%
- Vertragserrichtungskosten ca. 2 %

ACHTUNG: Neue Verbraucherrechte-Richtlinien

Information § 11 FAGG Fern- und Auswärtsgeschäfte - Gesetz

Seit 13.06.2014 gilt das neue „Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz-VRUG“.
Das neue Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz betrifft alle Verträge, die außerhalb der Geschäftsräume des Unternehmers geschlossen werden. Sobald ein Interessent eine Anfrage sendet, oder auf ein Inserat hin anruft, entsteht bereits ein mündlicher Maklervertrag.

Was bedeutet das nun für Sie als Immobiliensuchender und natürlich auch für uns als Makler?

Der Verbraucher (Interessent) kann von einem Fernabsatzvertrag oder einem Außer-Geschäftsraum-Vertrag binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen von der Dienstleistung des Maklers zurücktreten.

Wenn wir als Makler vor Ablauf der vierzehntägigen Rücktrittsfrist vorzeitig tätig werden sollen (z.B. Übermittlung von Detailinformationen, Vereinbarung eines Besichtigungs-termins), bedarf es einer ausdrücklichen Aufforderung durch den Interessenten, der damit - bei vollständiger Vertragserfüllung innerhalb dieser Frist – sein Rücktrittsrecht verliert.

WIDERRUFSFORMULAR RÜCKTRITTSRECHT

Der Interessent wurde über das Konsumentenschutzgesetz, insbesondere über das neue Rücktrittsrecht informiert.

Hiermit erteile ich Immobilien Pade den Auftrag sofort für m ich tätig zu werden und verzichte ausdrücklich auf mein 14-tägiges Rücktrittsrecht l

Name: _____

Adresse: _____

Datum_____ Unterschrift: _____

Dieses Formular bitte unterschreiben oder telefonisch nachfragen und:
per email an office@immo-pade oder per JPG an 0664-2132207 senden.