

Aussergewöhnliches Wohnhaus Sonnenlage – Seenähe – Stiftblick



St. Georgen am Längsee – Dellach

Ankommen, durchatmen und eintauchen in die vielfältige Naturlandschaft am Längsee.

Die herrliche Landschaft genießen, die vielfältigen Freizeit und Erholungsangebote nutzen und sich rundum wohlfühlen. Dieses einzigartige, nach ökologischen Maßstäben errichtete Haus bietet viel Platz, Licht und Charme und strahlt eine Behaglichkeit aus, die sofort spürbar ist. Die Bezirkshauptstadt St. Veit ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Nach Klagenfurt sind es ca. 20 Autominuten.

Genießen Sie die sonnige Lage in toller Natur nur wenige Minuten vom Längsee entfernt. Der Rundwanderweg durch das teilweise bewaldete Längsee-Moor über das Stift St. Georgen bis hin zum Längsee führt in sichtbarer Nähe am Haus vorbei.

Das Hotel Stift St. Georgen bietet Veranstaltungen und Kulinarik. In unmittelbarer Umgebung befinden sich ein sehr beliebter Golfplatz. Rund um den Längsee haben sich tatkräftige und engagierte Landwirte, Winzer und Gastronomen vereint, deren Köstlichkeiten vor Ort präsentiert werden.

Die ursprüngliche Planung war es, ein Ensemble aus zwei Häusern zu schaffen, die 90 Grad zueinander versetzt konzipiert wurden und sich optimal in die topographischen Verhältnisse einfügen.

Daher bietet sich das Objekt auch für ein Zweifamilienprojekt an, da jederzeit das zweite Haus errichtet werden kann. Heizungstechnisch wurden für jedes Haus die hierfür notwendigen Tiefenbohrungen für eine Erdwärmeheizung fertiggestellt.

Aktuell fertiggestellt und bezogen wurde im Jahr 2023 das südliche Haus 2. Die Firstrichtung des Hauses ist Nord- Süd, parallel zum Hang ausgerichtet. Erschlossen wird das Haus von Westen aus. Über eine gerade Treppe gelangt man vom Einfahrtsbereich in den Garten.

Das Haus ist mit einer natürlichen Holzverkleidung aus Lärche verkleidet. Es wurde im Aussenbereich, sowohl als auch im gesamten Innenbereich, so viel als möglich mit dem Baustoff Holz, Keramik und Sollnhofener Natursteinplatten gestaltet. Die eingeschütteten und erdanliegenden Bereiche wurden in Stahlbeton errichtet.

Großzügige Balkone und Giebelverlängerung des Daches im Osten, Süden und auch vor dem Eingangsbereich im Westen ergeben transparente und überdachte Freiflächen als Wohnraumerweiterung. Der Wechsel von vertikalen Lamellen und Brüstungslamellenzaun erzeugen eine spannende Gliederung des Außenbereiches.

Im Erdgeschoß betritt man eine grosszügige Diele mit schönem Ornamentfenster, ein Gäste-WC liegt im vorderen Bereich. Über den offenen Vorraum erreicht man das geräumige Badezimmer, ein Schlafzimmer und den großen, offenen Wohn-Essbereich mit Ausgang auf die Terrasse. Der große Bauernofen und der im Giebel offene Wohnbereich aus Holz besticht mit Behaglichkeit und Wärme.

Die große überdachte Terrasse ist nach Süden ausgerichtet und bietet einen wunderschönen Blick in die unberührte Natur, den Obstgarten und zum Stift St. Georgen am Längsee. Die hochwertige Ausstattung des Hauses bietet den neuesten technischen Standard.

Über eine offene Treppe gelangt man in das Untergeschoß. Dort befinden sich 3 Wohn-Schlafräume, ein Badezimmer mit Dusche. Im südlichen Bereich gelangt man auf die überdachte Terrasse und in den Garten. Im hinteren Bereich des Hauses liegt der Technikraum mit eigenem Ausgang in den Garten.

Die Zufahrt zum Haus ist asphaltiert. Der westliche Einfahrtsbereich zum Haus und ins Carport ist komplett gepflastert.

Im Bereich unterhalb der Zufahrt und des Carportes wurde in den Hang ein Wellnessbereich und ein Keller errichtet. Die gesamte Fläche ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Im Wellnessbereich mit etwa 20m² sind eine Dusche, ein WC und ein Ruheraum eingegliedert. Im weiteren Bereich ist ein Keller mit rund 63,22m² (Angaben lt. Plan) vorhanden.

Ganz besonders hervorzuheben ist der Tiefenbohrung-Brunnen, der für Gartenbewässerung genutzt wird. Für die Stromversorgung ist eine Photovoltaikanlage auf dem Dach installiert. Der Stromspeicher deckt den eigenen Bedarf weitestgehend ab.

Ein neuwertiges frostsicheres Gewächshaus (5x4) wärmegeklämmt durch thermisch getrennte Aluprofile für Gemüsepflanzung steht im süd-östlichen Bereich. Ursprünglich war auch ein Schwimmteich geplant. Westlich oberhalb des Hauses gehört eine Kiesfläche zum Haus, die für ein weiteres Carport vorgesehen ist.

Technische Daten:

Baujahr:	2022/23
Grundstücke:	KG 74507 587/7 mit 725m ² 587/8 mit 737m ² Obstwiese mit ca. 1000m ²
Wohnfläche:	EG: ca. 90m ² plus ca. 46m ² Terrasse
lt. Plan	UG: ca. 80,92m ² Technikraum: 15,55 mit Ausgang in den Garten
Kellergeschoß:	ca. 82m ²
Carport:	22 m ²
Fundament:	Stahlbetonfundamentplatte und Stahlbetonwand im erdberührten Bereich

Aussenwand:	Keller erdberührt: Stahlbetonwand UG/EG Massivholzplatte
Dach:	20Grad, Ziegelerdeckung, Dämmung zw. den Sparren
Zwischenwände:	Massivholzplatten
Geschoßdecke:	Massivholzplatten mit Massivestrich, Trittschalldämmung
Fußböden:	Holzdielenböden, Keramik im Nassbereich
Fenster:	Lärche geölt, 3-fach Isolierverglasung, Insektenschutz, Raffstores und Rolläden
Heizung:	Wärmepumpe 10KW mit 2 Tiefenbohrungen im Bereich des Gartens
Warmwasser:	Wärmepumpe, Technikraum im Keller UG
Strom:	PV-Anlage Bauer Solar PV-Modul mit 13,6 kWpeak Batteriespeicher mit 11kWh Stromkosten: monatlich rund € 40,--
Fassade:	hinterlüftete Lärchenholzfassade
Heizwärmebedarf	HWB 54, fGEE 0,61

Kaufpreis: € 1.520.000,--











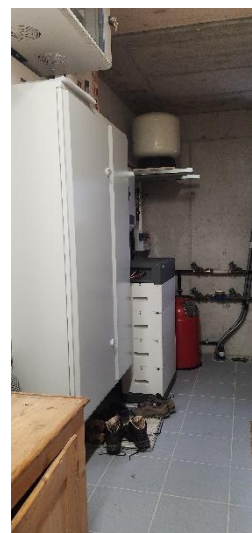




Vorplatz mit Kies für Carport



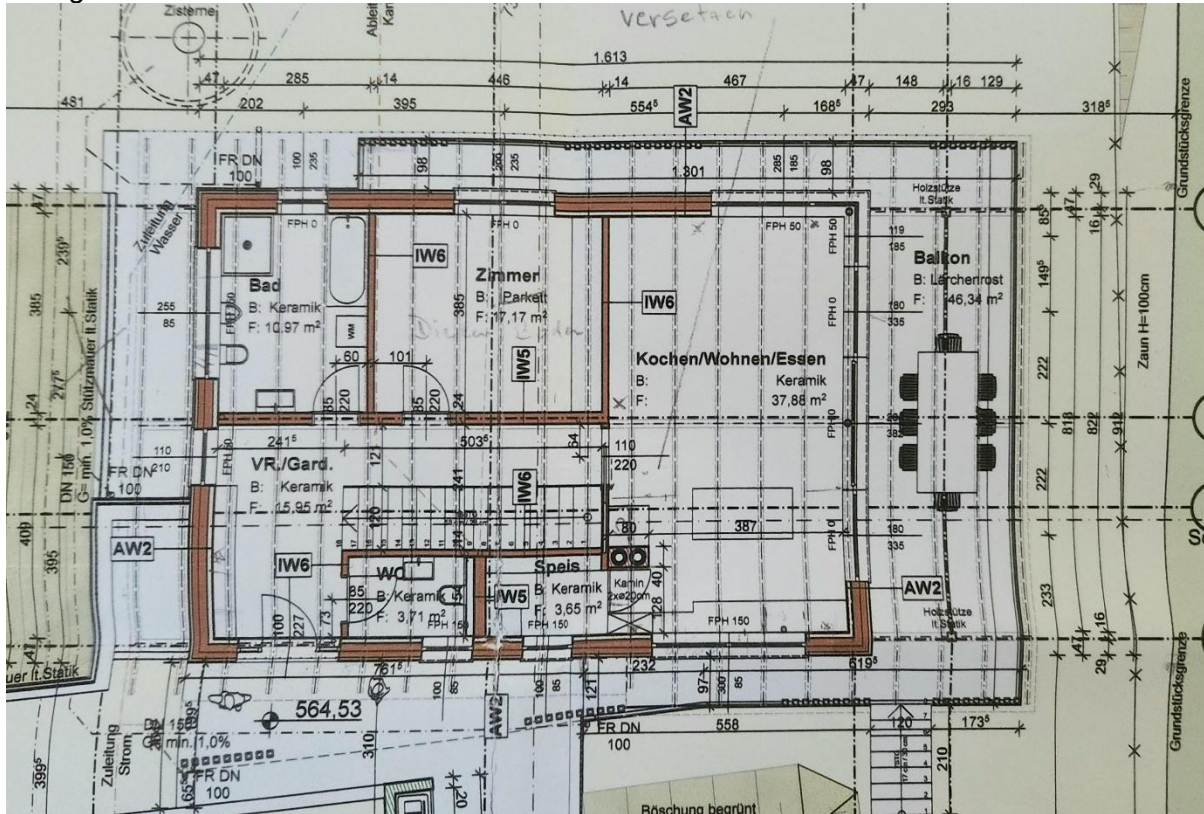
Untergeschoß mit 3 Wohn-Schlafräumen – Bad – Gartenterrasse - Technikraum



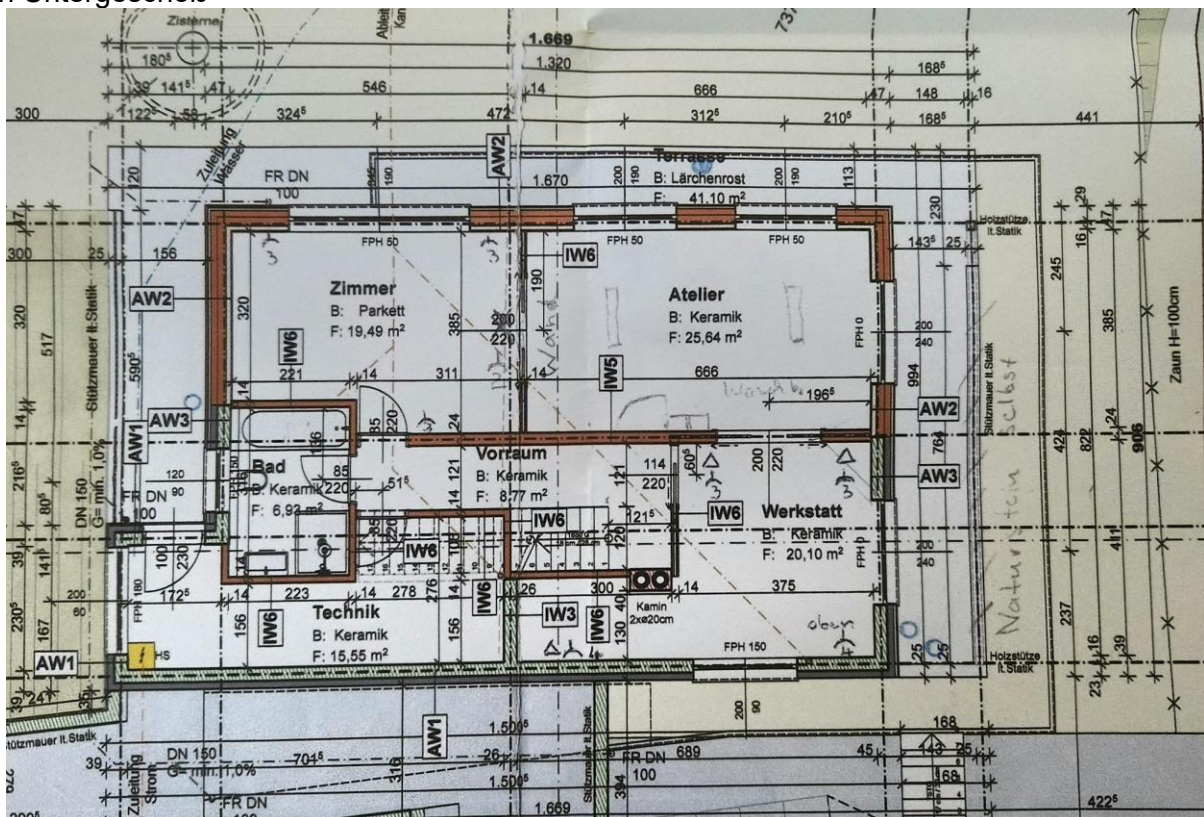
Kellerräume mit Wellnesbereich unter dem Carport

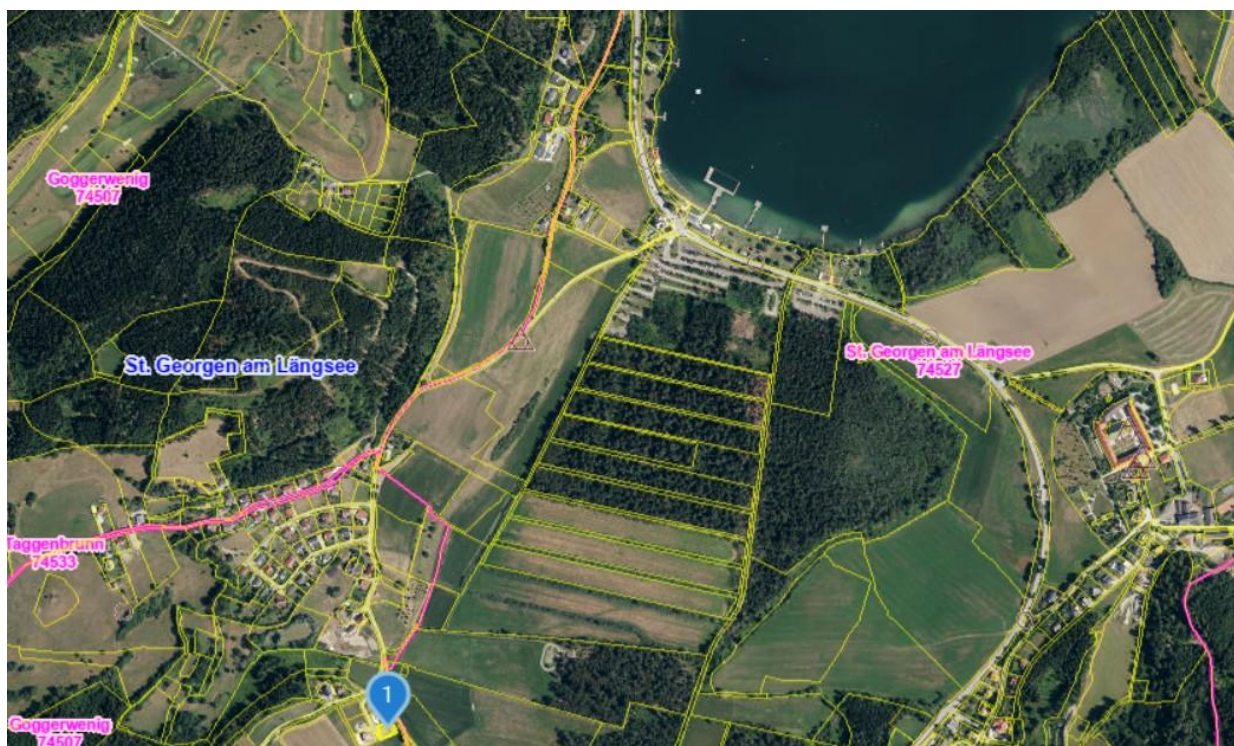
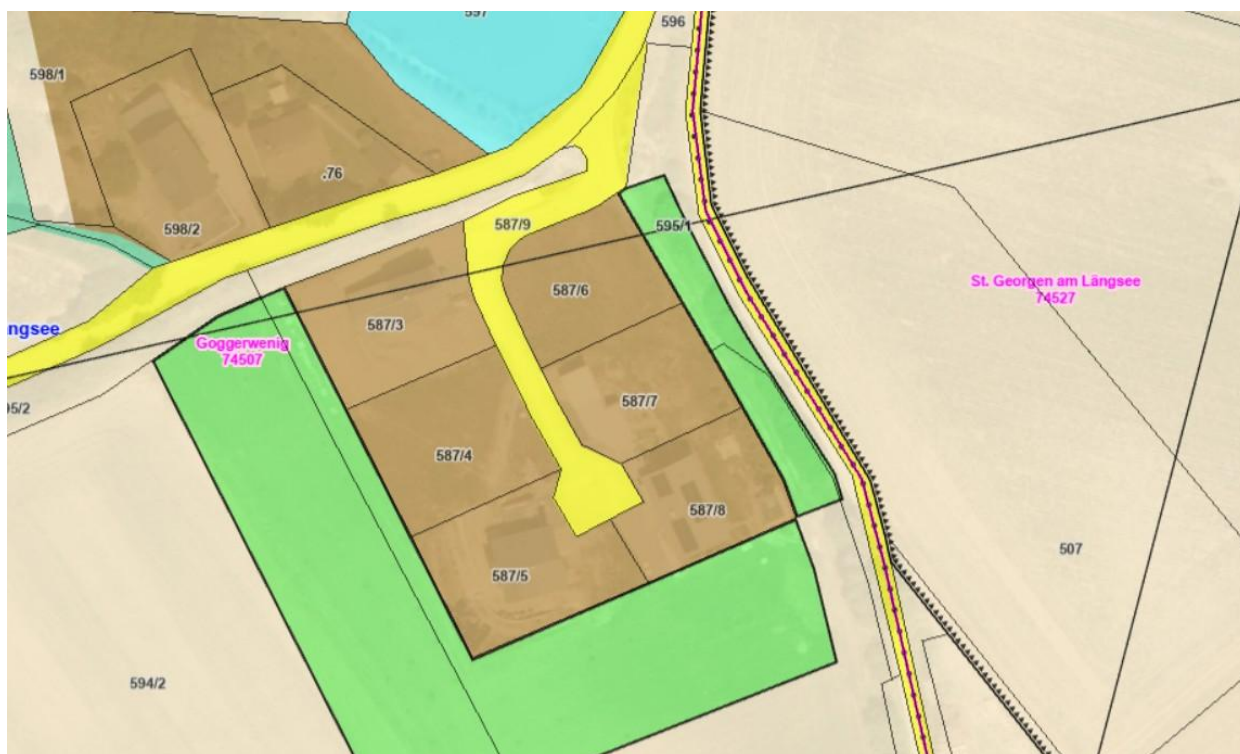


Plan Erdgeschoß



Plan Untergeschoß





Wichtige Information:

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

Die gemachten Angaben haben wir nach bestem Wissen unter Zugrundelegung der von Verkäuferseite übergebenen Unterlagen und Plänen 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 %	■ Grundbucheintragungsgebühr 1,1%
■ Vermittlungsprovision 3 % + 20 % Ust.	■ 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 mich tätig zu werden und verzichte ausdrücklich auf mein 14-tägiges Rücktrittsrecht I

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.