

Ästhetik trifft Natur – Ihr Panoramahaus bei der Simonhöhe



Haus

Objektnummer: 3789_445

Eine Immobilie von RE/MAX Complete

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Ferienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9554 St. Urban
Baujahr:	ca. 1990
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	256,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Keller:	148,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 117,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,60
Kaufpreis:	500.000,00 €
Infos zu Preis:	

Fixpreis

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner











Objektbeschreibung

Ästhetik trifft Natur: Ihr Panoramahaus in St. Urban – Nähe Simonhöhe

In einer der schönsten Lagen von St. Urban erwartet Sie dieses großzügige Einfamilienhaus – ein Zuhause für Menschen, die ein feines Gespür für Ästhetik, Natur und harmonische Lebensqualität haben. Hier erleben Sie Wohnkomfort nicht nur als Funktion, sondern als sinnliches Erlebnis: Sonnenlicht, das sanft durch große Fenster fällt, das Panorama der umliegenden Berge und die frische Luft der umliegenden Natur.

Der großzügige Eingangsbereich führt direkt in den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit offener Küche und einer großen, südwestlich ausgerichteten Terrasse, auf der man Mahlzeiten im Freien genießen, die Aussicht auf die umliegenden Berge bewundern und den Moment bewusst erleben kann.

Vom Eingangsbereich aus gelangt man außerdem in das Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC und ein weiteres Zimmer.

Über die Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, das vier Schlafzimmer und ein weiteres Badezimmer umfasst. Das Hauptschlafzimmer verfügt über eine private Terrasse und eine Ankleide. Zwei weitere Schlafzimmer bieten direkten Zugang zu einer zweiten Terrasse – von allen Terrassen aus eröffnet sich ein freier Blick auf die umliegende Natur.

Das vollständig ausgebauten Untergeschoss ist gefliest und bietet mehrere Räume, die flexibel nutzbar sind – zum Beispiel als Hobby-, Fitness- oder Arbeitsräume – sowie Heizraum und Abstellmöglichkeiten.

Die Raumaufteilung im Überblick:

- Erdgeschoss: Wohn- und Essbereich, Speisekammer, offene Küche, ein weiteres Zimmer, Badezimmer, WC, Vorzimmer und Terrasse
- Obergeschoss: Vier Schlafzimmer, Badezimmer, Ankleide
- Untergeschoss: Heizraum sowie mehrere kleine Räume flexibel nutzbar als Hobby-, Fitness- oder Arbeitsräume

Das Haus verfügt über eine Ölheizung und einen gemütlichen Kachelofen, der zusätzlich für wohlige Wärme sorgt.

Das Grundstück von ca. 950 m² lädt zu Freizeit mit Freunden, Grillen und Panoramagenuss ein. Das Grundstück wurde mit einem neuen Zaun eingefasst.

Die Lage vereint naturnahes Wohnen mit guter Anbindung: St. Urban bietet Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Schulen. Feldkirchen erreichen Sie in etwa 13 Minuten,

Klagenfurt in ca. 25 Minuten. Öffentliche Verkehrsmittel wie die Bushaltestelle „St. Urban/Urbaner See Kirche“ liegen nur eine Gehminute entfernt. Für Freizeit und Erholung sorgen zahlreiche Wander- und Radwege, der Urbansee sowie im Winter das nahegelegene Skigebiet Simonhöhe.

Entfernungen und Highlights:

- 1,8 km zum idyllischen St. Urbaner See – mit Badeplatz & Spazierwegen
- 8 km ins Skigebiet Simonhöhe
- 11 km nach Feldkirchen – für Schule, Einkauf & Freizeit
- 23 km nach Klagenfurt, Landeshauptstadt & Flughafen
- 160 km nach Udine (IT) / 303 km nach Wien

Die Immobilie befindet sich in gutem Zustand und überzeugt durch solide Bauweise, großzügige, lichtdurchflutete Räume und das beeindruckende Panorama. Familien, die Wert auf ein ästhetisches Wohnumfeld und naturnahe Lebensqualität legen, finden hier einen Rückzugsort mit Seele.

Profitieren Sie von den aktuellen Fördermöglichkeiten für Sanierungsmaßnahmen auf Landes? und Bundesebene. Gerne koordinieren wir für Sie einen Beratungstermin mit unserem Energieberater, damit Sie sich umfassend über die passenden Förderprogramme informieren können. Für dieses Objekt stehen in diesem Jahr Fördermittel von insgesamt bis zu ca. **30.000 € zur Verfügung.

Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung dieser Immobilie?
Wir arbeiten mit unabhängigen Finanzierungsanbietern zusammen und vermitteln Ihnen gerne unkompliziert passende Vorschläge.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten möglich sind, da wir gegenüber dem Abgeber nachweispflichtig sind.

Alle Angaben stammen vom Abgeber – Irrtümer vorbehalten.

Nebenkosten Kaufvertrag:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintragsgebühr

Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft lt. Tarifordnung des Vertragserrichters
Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmeb 117.0

edarf: kWh/(m²a)

Klasse Heiz D

wärmebedarf
:
Faktor Gesa 1.6
mtenergieeffi
zienz:
Klasse C
Faktor Gesa
mtenergieeffi
zienz: