

## Exklusives Luxus-Anwesen im Landhausstil



Luxuriöses Anwesen in der Großglocknerregion

**Objektnummer: 2416\_1060**

**Eine Immobilie von RE/MAX Invest in Lienz/Osttirol**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9843 Großkirchheim
<b>Baujahr:</b>	ca. 2012
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	450,00 m²
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	8
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 52,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,81
<b>Kaufpreis:</b>	1.800.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



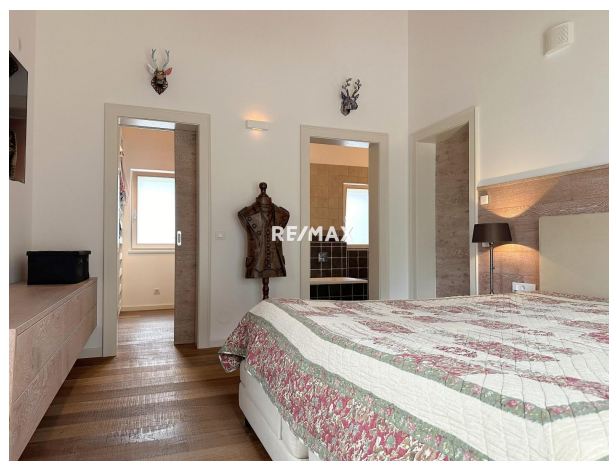
**Sandra Zraunig**

RE/MAX Invest in Lienz/Osttirol  
Muchargasse 1  
9900 Lienz

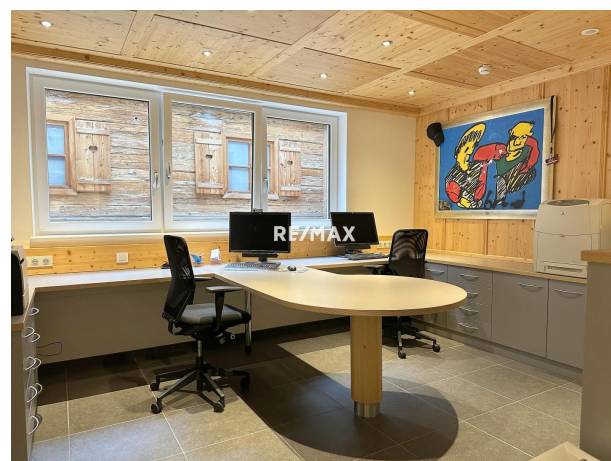




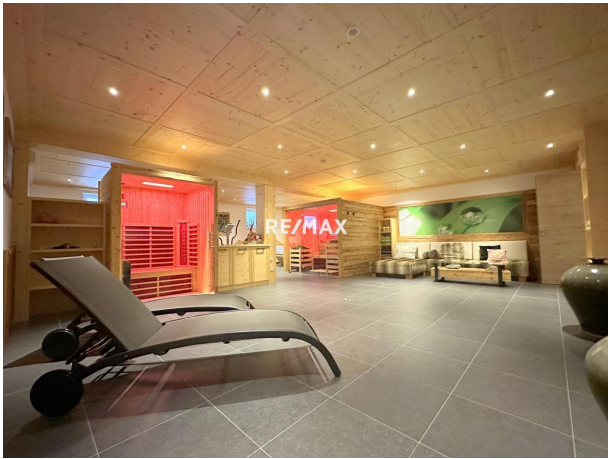




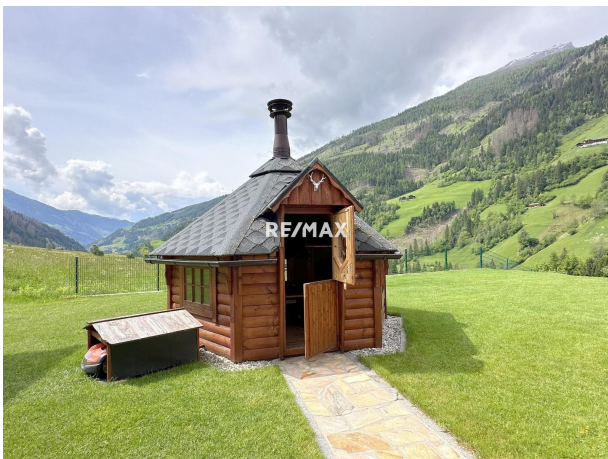


















# Objektbeschreibung

## **Luxuriöses Landhaus mit Haupthaus und separatem Gästehaus in der Großglocknerregion, Nationalpark Hohe Tauern**

### **HINWEIS: Unser Büro ist vom 24.12.2025 bis 06.01.2026 wegen Betriebsurlaub geschlossen!**

?Das gesamte RE/MAX Team wünscht besinnliche Feiertage im Kreise ihrer Liebsten, Ruhe und Entspannung, Hoffnung und Vertrauen für die Zukunft sowie alles erdenklich Gute im neuen Jahr!

#### **Lage:**

- Großkirchheim / Döllach
- eindrucksvolles, weitläufiges Grundstück inmitten der reichen Natur des oberen Mölltales nahe Heiligenblut
- perfekt ausgerichtet, sonnig, großartige und weite Aussicht in alle Himmelsrichtungen, auch bis in das Großglockner-Gebiet mit dem höchsten Berg Österreichs
- ganzjährig beste Erreichbarkeit kommend über Villach und Spittal in Kärnten, oder über Lienz in Osttirol, im Sommer auch über die Großglockner Hochalpenstraße (UNESCO Weltkulturerbe)

#### **Grundstück:**

- 2 Einzel-Parzellen mit gesamt 2.127 m<sup>2</sup> in leichter Hanglage
- mit beachtlichen Natursteinmauern befestigt
- asphaltierter Zufahrtsweg mit zusätzlichen Parkflächen

#### **GRUNDSTÜCK, ca. 2.127 m<sup>2</sup>:**

##### **1) Haupthaus:**

- zweigeschossig, ca. 450 m<sup>2</sup> Wohnfläche, auf Grundstück 719/7
- heller, moderner Landhausstil, erstklassiger Zustand
- die Ausstattung ist hochwertig, dem Zeitgeist entsprechend, wird auch höchsten Ansprüchen gerecht

#### **Grillhütte, nicht nur im Sommer, auch im Winter das Party-Highlight**

##### **Doppelgarage mit vorgesetztem Carport:**

- 2-geschossig mit einer Rampe in das Untergeschoss, sodass Motorräder, Fahrräder, ... bequem nach unten transportiert werden können
- direkter Übergang ins Wohnhaus aus dem Erd- und Untergeschoss, direkter Gartenzugang, E-Ladestation, u.v. mehr

##### **2) Gästehaus:**

- für bis zu 6 Personen auf Grundstück 719/13
- ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoss
- Küche, Ess- und Wohnbereich, Terrasse, 2 Schlafzimmer, Badezimmer, WC und Carport, komplett möbliert und ausgestattet
- bei Wunsch kann das Gästehaus touristisch vermietet werden.

!!!Die **Übergabe** erfolgt nach gemeinsamer Absprache und Kaufvertragsunterzeichnung samt Zahlungseingang. Die Immobilien werden nach vorheriger Absprache mit den Käufern in zum Großteil möbliertem und ausgestattetem Zustand übergeben.

**!!! Detaillierte Informationen zur Raumaufteilung, ... und weitere Bilder erhalten Sie sehr gerne auf Anfrage.**

#### **SONSTIGES:**

- alle Anschlüsse wie Wasser, Kanal, Strom (1 Hauptzähler, 1 Subzähler), Internet vorhanden
- Zufahrt bis zum eigenen Grundstück: Gemeindestraße
- Wohnraumlüftung
- alle Fenster und Terrassentüren mit 3-fach-Verglasung
- Musik, TV in allen Zimmern, jeder Raum einzeln steuerbar
- Staubsaugeranlage im Haupthaus
- Rauchmeldeanlage
- Wasserentkalkungssystem
- und Vieles mehr

#### **Heizung:**

- Haupthaus und Gästehaus inkl. Doppelgarage Pelletsheizung, Fußbodenheizung

#### **Kaufnebenkosten:**

- Grunderwerbssteuer: 3,5 %
- Grundbucheintragung: 1,1 %
- Vertragserrichtungskosten: auf Anfrage
- Maklerhonorar: 3 % + 20 % MwSt.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Für nähere Informationen und Terminvereinbarung zur Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

**Bitte beachten Sie, dass wir auf Grund unserer Nachweispflicht ausschließlich Anfragen mit vollständigen Angaben Ihrer Kontaktdaten inkl. Anschrift bearbeiten können.**

Hinweis:

Widerrufsrecht / Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften



Der Interessent wünscht mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden des Immobilienbüros RE/MAX Invest, Fa. RC Immoalpin GmbH, innerhalb der offenen Rücktrittsfrist und nimmt zur Kenntnis, dass er damit bei vollständiger Vertragserfüllung (Namhaftmachung) das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG verliert.

---

### **Zur Region:**

Die Gemeinde Großkirchheim mit ihrem Hauptort Döllach hat ca. 1.300 Einwohner, befindet sich auf knapp 1000 Metern Seehöhe im oberen Mölltal und ist vom Zauber der Berge geprägt. Tradition und Ursprung sind hier im Kärntner Mölltal noch fest verwurzelt. Einzigartig die Natur, die Gastfreundschaft und die klare Bergluft. Zahlreiche Aktivitäten und romantische Plätze warten darauf, von Ihnen entdeckt zu werden. Die unberührten Landschaften mit Naturschätzen der besonderen Art bieten herrliche Wanderwege, abwechslungsreiche Ausflugsziele entlang tosender Wasserfälle und duftende Zirbenwälder.

Im Sommer locken die vielen bewirtschafteten Almhütten mit Köstlichkeiten der Region, bergsteigen auf den höchsten Bergen Österreichs, schwimmen in den Naturbadeseen Kärntens, gemütliches Radfahren entlang der Möll oder noch actionreicher beim Wakeboarden, Rafting, Canyoning, Mountainbiken und Downhillen.

Wintersportlern werden in der Region Nationalpark Hohe Tauern mit dem Glocknerdorf Heiligenblut schier grenzenlose Möglichkeiten geboten. Von Skifahren auf einem der Dreitausender, über Skitouren auf unberührten Tiefschneehängen, bis hin zum Eisklettern auf einem der zahlreichen gefrorenen Wasserfälle.

### **Egal zu welcher Jahreszeit –diese Region ist fantastisch!**

#### **Bergbahnen:**

Großglockner Bergbahnen Heiligenblut 10km  
Bergbahnen Mölltaler Gletscher 43 km  
Ankogel Bergbahn Mallnitz 55 km  
Lienzer Bergbahnen / Osttirol 28 km

#### **Naturbadeseen:**

Weißensee 65 km  
Millstätter See 73 km  
Ossiacher See 117 km  
Wörther See 140 km  
Zell am See 65 km

#### **Golf:**

Golfclub Dolomitingolf Osttirol 27 km

Golfclub Millstätter See 80 km  
Golfclub Nationalpark Hohe Tauern Mittersill 85 km

Segelflugplatz: Nikolsdorf in Osttirol 27 km  
Bergsteigerdorf Heiligenblut 10 km  
Großglockner Hochalpenstraße 15 km

### **Freizeiteinrichtungen & Gastronomie in Großkirchheim**

- Naturbad Großkirchheim
- Schießarena Großglockner
- Eisstockschießen
- Kinder-Skilift
- Tennis-, Fußball- und Basketballplatz
- Kletterturm
- Reitsportarena Hohe Tauern
- Gartlwasserfall
- Glockner Radweg R8
- verschiedene gastronomische Einrichtungen mit Gasthöfen, Restaurants, Wanderhütten...

### **Weitere Details finden Sie unter:**

[www.grosskirchheim.gv.at](http://www.grosskirchheim.gv.at)  
[www.hohetauern.at](http://www.hohetauern.at)  
[www.heiligenblut.at](http://www.heiligenblut.at)

### **Erreichbarkeit / Anreise nach Großkirchheim:**

- Anfahrt von Innsbruck (Flughafen), Kufstein: Felbertauernstraße (Iselsberg)
- Anfahrt von Salzburg (Flughafen):
  - 1) A10 Tauernautobahn (Mölltal)
  - 2) Tauern-Autoschleuse (Mölltal)
  - 3) Großglockner Hochalpenstraße (Mai bis Oktober möglich)
- Anfahrt von Wien (Flughafen), Klagenfurt (Flughafen): Süd-Autobahn (Mölltal)
- Anfahrt von Venedig (Flughafen), Udine-Villach, Süd-Autobahn (Mölltal)

Angaben gemäß  
gesetzlichem  
Erfordernis:  
Heiz 52.0  
wär kWh/  
m<sup>2</sup>a  
edarf  
:  
Klas C  
se H  
eizw  
ärme  
beda



rf:  
Fakt 0.81  
or G  
esa  
nten  
ergie  
effizi  
enz:  
Klas A  
se F  
aktor  
Gesa  
nten  
ergie  
effizi  
enz: