

 Quantschnig.immo

# EINZIGARTIGES FERIENHAUS „ÜBER DEN WOLKEN“ - RUHE, WEITBLICK UND BERGIDYLLE

Objekt: PQ-79 | Saurachberg 48 | 9562 Himmelberg  
| 460.000,00 €



## Objektdaten

<b>ImmoNr.</b>	PQ-79	<b>Anzahl sep. WC</b>	2
<b>Stellplätze</b>	1 Carport	<b>Anzahl Balkone</b>	1
<b>Boden</b>	Fliesen	<b>Anzahl</b>	1
<b>Befeuerung</b>	Erdwärme, Holz	<b>Terrassen</b>	
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung	<b>PLZ</b>	9562
<b>Küche</b>	offene Küche	<b>Ort</b>	Himmelberg
<b>Bad</b>	Fenster, Dusche, Wanne	<b>Kaufpreis</b>	460.000,00 €
<b>Fahrstuhl</b>	Personenauf- zug	<b>Provision</b>	3 % zzgl. 20% USt.
<b>Gartennutzung</b>	Ja	<b>Objektart</b>	Haus
<b>Kamin</b>	Ja	<b>Objekttyp</b>	Einfamilienhaus
<b>Gäste WC</b>	Ja	<b>Nutzungsart</b>	Wohnen
<b>Wohnfläche</b>	96 m <sup>2</sup>	<b>Vermarktungs- art</b>	Kauf
<b>Nutzfläche</b>	111 m <sup>2</sup>	<b>Verfügbar ab</b>	nach Absprache
<b>Grundstücks- größe</b>	838 m <sup>2</sup>	<b>Baujahr</b>	2005
<b>Anzahl Zimmer</b>	4	<b>Zustand</b>	Gepflegt
<b>Anzahl</b>	2	<b>HWB</b>	209 kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>Schlafzimmer</b>		<b>Klasse HWB</b>	D
<b>Anzahl</b>	2	<b>fGEE</b>	1,97
<b>Badezimmer</b>		<b>Klasse fGEE</b>	D

## Beschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem Ferienhaus über den Wolken, in absoluter Ruhelage, mit unzähligen Sonnenstunden und einem einzigartigen Panoramablick? Dann endet hier Ihre Suche.

Hoch oben am Berghang, wo der Nebel im Tal bleibt und die Sonne den ganzen Tag über das Land streichelt, liegt dieses charmante Ferienhaus – ein Rückzugsort für alle, die dem Alltag entfliehen und in der Natur neue Kraft schöpfen möchten.

Auf einer Grundstücksgröße von 838m<sup>2</sup> mit der Sonderwidmung Freizeitwohnsitz thront das Haus auf rund 900 Metern über dem Meeresspiegel. Eingebettet in eine ruhige Berglandschaft mit atemberaubendem Ausblick auf umliegende Gipfel, tiefe Wälder und ein oft wolkenverhangenes Tal.

Innen erwartet Sie eine gemütliche Kombination aus rustikalem Altholz, moderner Ausstattung und liebevollen Details. Ein knisternder Kamin, großzügige Fensterfronten und eine sonnige Terrasse sorgen für Wohlmomente zu jeder Jahreszeit. Das Ferienhaus teilt sich in 2 Geschosse auf und bietet genügend Rückzugsorte für eine Familie oder Gäste.

Im Sommer laden Wanderwege und Almwiesen direkt vor der Tür zu Entdeckungstouren ein, im Winter locken verschneite Pfade und nahegelegene Skigebiete

Ein Platz, an dem die Uhren langsamer ticken – oberhalb der Nebelgrenze, mitten im Jetzt.

# Quantschnig.immo

Verpassen Sie nicht Ihre Chance auf Ihr neues Zuhause und melden Sie sich bei uns um weitere Informationen zu diesem Objekt zu erhalten. Wir stehen Ihnen rund um die Uhr für Fragen und Besichtigungstermine zu Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage.

Mail: [office@quantschnig.immo](mailto:office@quantschnig.immo)

Tel: 0660/81 31 452

Patrick Quantschnig

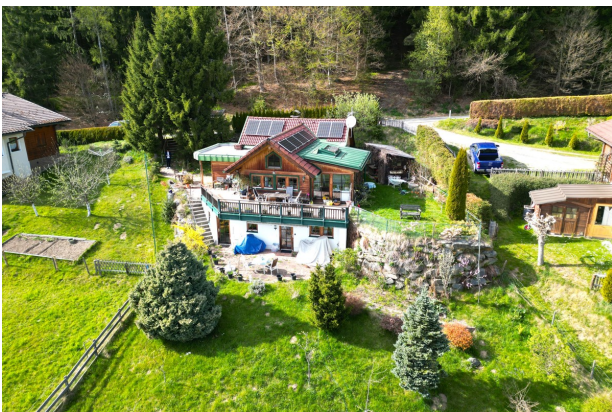
## Lage

Der Saurachberg ist einer der vier markanten Berge, die die Gemeinde Himmelberg im Zentrum Kärntens umgeben. Er liegt im Nordwesten der Gemeinde und bildet zusammen mit Dragelsberg, Zedlitzberg und Klatzenberg das sogenannte „Vier-Berge-Gebirge“ .

Die Entfernung zwischen dem Hauptort Himmelberg und dem Saurachberg beträgt etwa 2 Kilometer Luftlinie . Der Saurachberg ist ein beliebtes Ziel für Wanderer und Naturfreunde.

Der Ossiacher See ist in wenigen Minuten erreichbar.

## Objektfotos



# Quantschnig.immo



# Quantschnig.immo



Quantschnig.immo



# Quantschnig.immo



Quantschnig.immo



## Grundriss

OG

### Erdgeschoss



EG

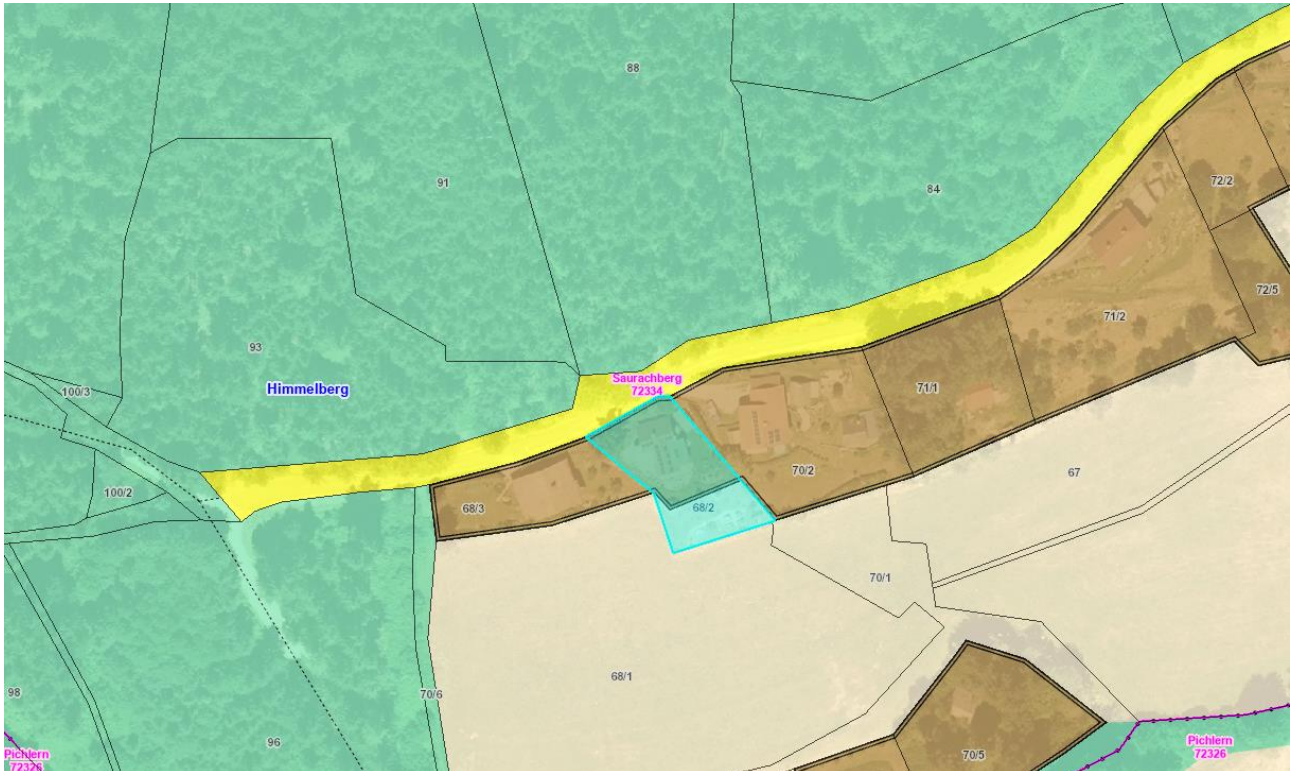
## Kellergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

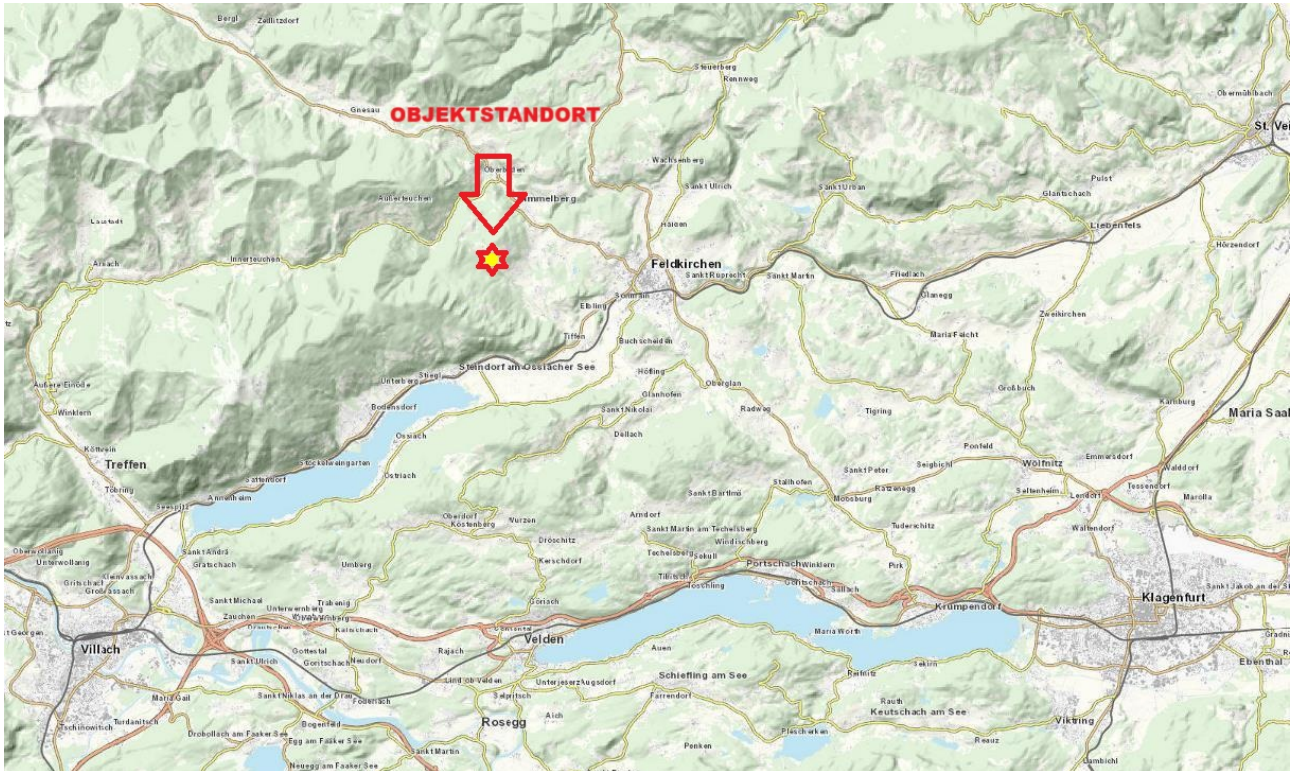
## Lageplan

Widmungsinformation





## Luftbild



# Quantschnig.immo

Ihr Ansprechpartner



Herr Patrick Quantschnig  
Quantschnig Immobilien  
Koschatstraße 22  
9020 Klagenfurt am Wörthersee  
Telefon: +43 660 8131452

E-Mail: [office@quantschnig.immo](mailto:office@quantschnig.immo)

# Nebenkostenübersicht bei Kaufverträgen

Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch kann der Makler als Doppelmakler tätig sein. Der Makler kann auch mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis stehen.

- 3,5 % Grunderwerbssteuer vom Wert der Gegenleistung (Ermäßigung oder Befreiung in Sonderfällen möglich)
- 1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr (Eigentumsrecht)
- Kosten der Vertragseinrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen z.B. für Beglaubigungen, Verwaltungsabgaben (Magistrate und Bezirkshauptmannschaften) und Grundbuchgesuche (elektronische übermittelte Gesuche € 44, sonst € 62).
- Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben für Grundverkehrsverfahren (länderweise unterschiedlich)
- Förderungsdarlehen bei Wohnungseigentumsobjekten und Eigenheimen durch den Erwerber: Der Erwerber hat keinen Rechtsanspruch auf Übernahme eines Förderungsdarlehens.
- Allfällige Anliegerleistungen laut Vorschreibung der Gemeinde (Aufschließung und Kosten der Baureifmachung des Grundstückes) sowie Anschlussgebühren und -kosten (Wasser, Kanal, Strom, Gas, Telefon etc.)
- Vermittlungsprovision (gesetzlich vorgesehene Höchstprovision)

(a) bei Kauf, Verkauf oder Tausch von

- Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen • Unternehmen aller Art
- Abgeltung für Superädifikate auf einem Grundstück jeweils bei einem Wert

bis € 36.336 4 % zzgl. 20% Umsatzsteuer von € 36.336 bis € 48.448 pauschal € 1.453,- zzgl. 20% Umsatzsteuer

über € 48.448

3 % zzgl. 20 % Umsatzsteuer

(b) bei Optionen: 50 % der Provision gem. Punkt 7. (a), welche im Fall des Kaufes durch d