



# DETAIL EXPOSÉ

WOHNEN IM  
BLUMENPARADIES  
AM SONNBERG

RE/MAX

## IMMOBILIEN HIGHLIGHTS

WOHNFLÄCHE

**130m<sup>2</sup>**

GRUNDSTÜCK

**630m<sup>2</sup>**

ZIMMER

**5**



9861 EISENTRATTEN

### WOHNEN IM BLUMENPARADIES AM SONNBERG

OBJEKTNR.: 1676-3166

Wohnfläche	ca. 130 m <sup>2</sup>	Heizungsart	Pelletsbiomasse
Grundstück	ca. 630 m <sup>2</sup>	HWB	288
Zimmer	5	Klasse HWB	G
Bäder/WC	2/3	fGEE	2,35
		Klasse fGEE	D
Balkon/Terrasse	1/1	Betriebskosten (p.M.)	€ 160,-
Keller	voll unterkellert	<b>Kaufnebenkosten</b>	
Abstellplätze	3	Grunderwerbssteuer	3,5%
Zustand	gut	Eintragungsgebühr	1,1%
Beziehbar	nach Absprache	Maklerhonorar (inkl. USt.)	3,6%
Nähe	Künstlerstadt Gmünd, Millstätter See, Katschberg	Vertragserrichtung	lt. Tarif
		Finanzierungsnebenkosten (optional)	
		<b>Kaufpreis</b>	<b>€ 285.000,-</b>



WOHNQUALITÄT  
EISENTRATTEN

**Wohnen am Sonnberg mitten im Blumenparadies in sonniger Südostlage mit herrlichem Panoramablick**

Das sehr gepflegte Wohnhaus mit ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche wurde ca. im Jahre 1969 in Massivbauweise errichtet und laufend renoviert.

Neue Holzfenster 2-fach verglast ca. im Jahre 2006. Neue Pelletszentralheizung im Jahre 2022. Dacheindeckung des Hauses mit Bramac-Ziegeln. Kein Kaltdach. Die Außenwände sind nicht gedämmt, Innendämmung mit Heraklithplatten. Die Decke zum Dachgeschoss ist 3-fach gedämmt. Türen und Fenster in Holz Ausführung, Böden sind verflies, in Holz und mit Teppichen ausgeführt.



Über einen überdachten Eingang gelangen Sie ins Erdgeschoss, welches sich wie folgt gliedert:

Windfang, Vorraum mit Stiege ins OG und UG, große geräumige Küche mit Zusatzherd und gemütlicher Sitzecke sowie Ausgang zur Westterrasse. Fußbodenheizung in der Küche und im Wohnzimmer. Durch eine Schiebetüre erreicht man das gemütliche Wohnzimmer mit großem Holzschrank. Im Vorraum befinden sich noch eine Speis und ein Gäste WC. Außerdem befindet sich im Erdgeschoss südseitig noch ein geräumiges Zimmer.

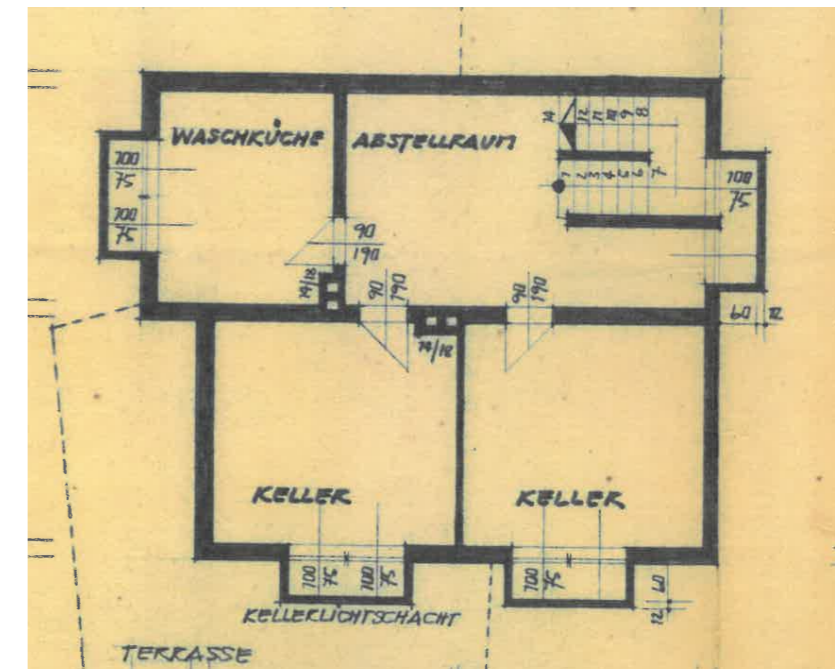
Über eine Massivtreppe gelangen Sie ins Obergeschoss mit folgender Gliederung:

- 2 Schlafzimmer mit Südbalkon und Blick in den Biosphärenpark Nockberge
- 1 Schlafzimmer westseitig mit großem Fenster
- 1 Badezimmer mit Wanne/Dusche und Waschbecken
- 1 WC separat

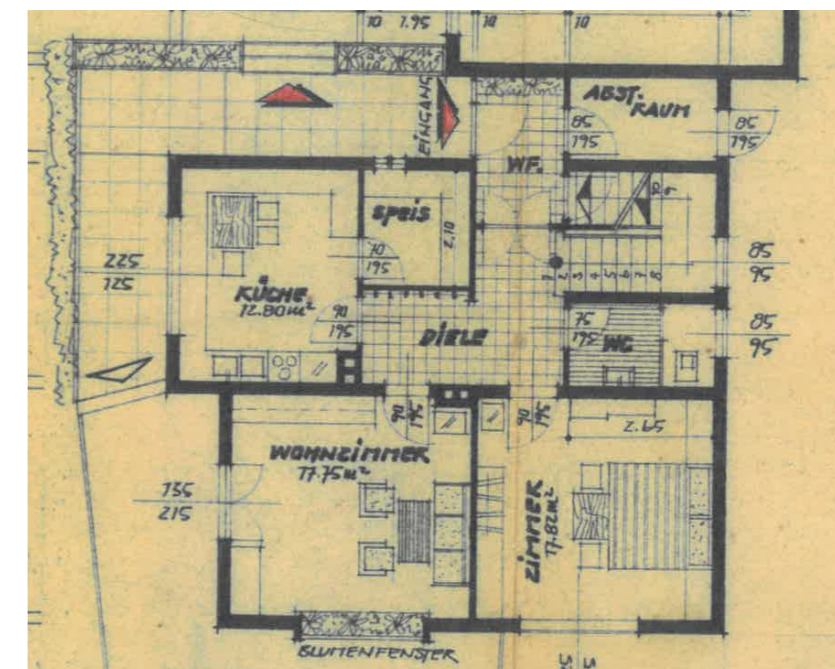
Über eine Massivtreppe gelangen Sie ins Untergeschoss welches sich wie folgt gliedert:

- Vorraum mit Regalen
- 1 großer Lagerraum
- Raum mit Pelletsheizung, Boiler, Pufferspeicher und Pelletslager
- Waschküche, Kochnische, Sauna, Dusche mit WC und Ausgang zum Garten

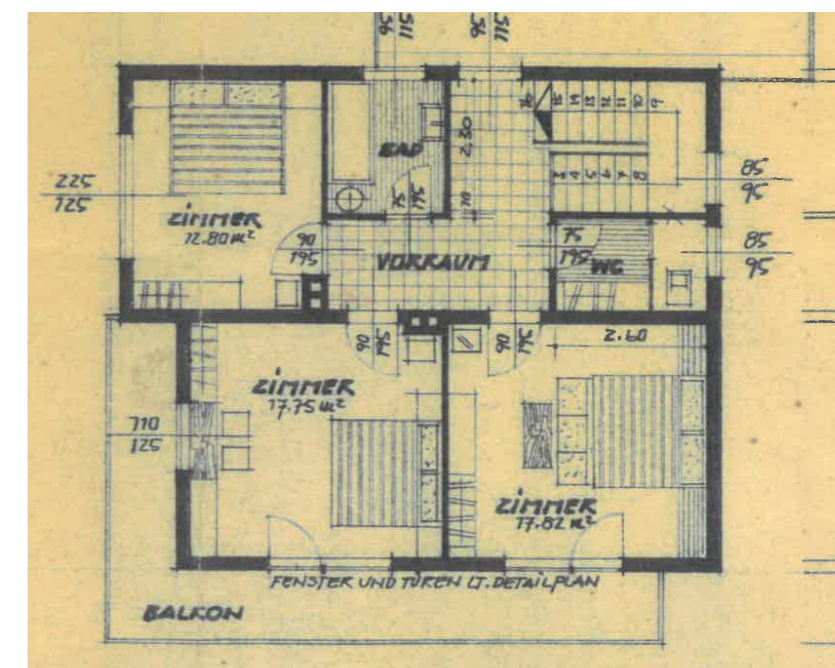
## Keller



## Erdgeschoss



## Obergeschoss





## WOHNQUALITÄT EISENTRATTEN

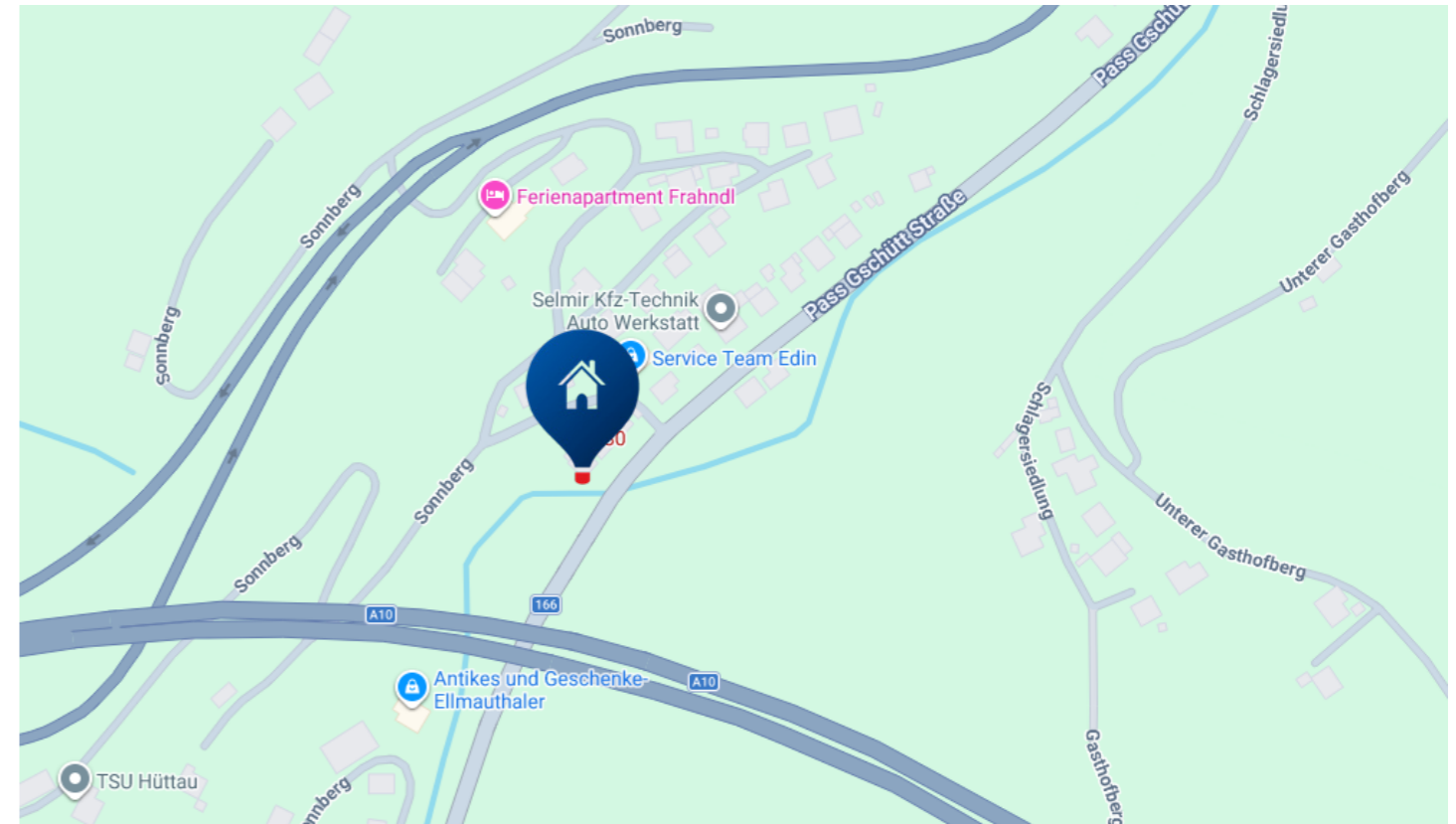
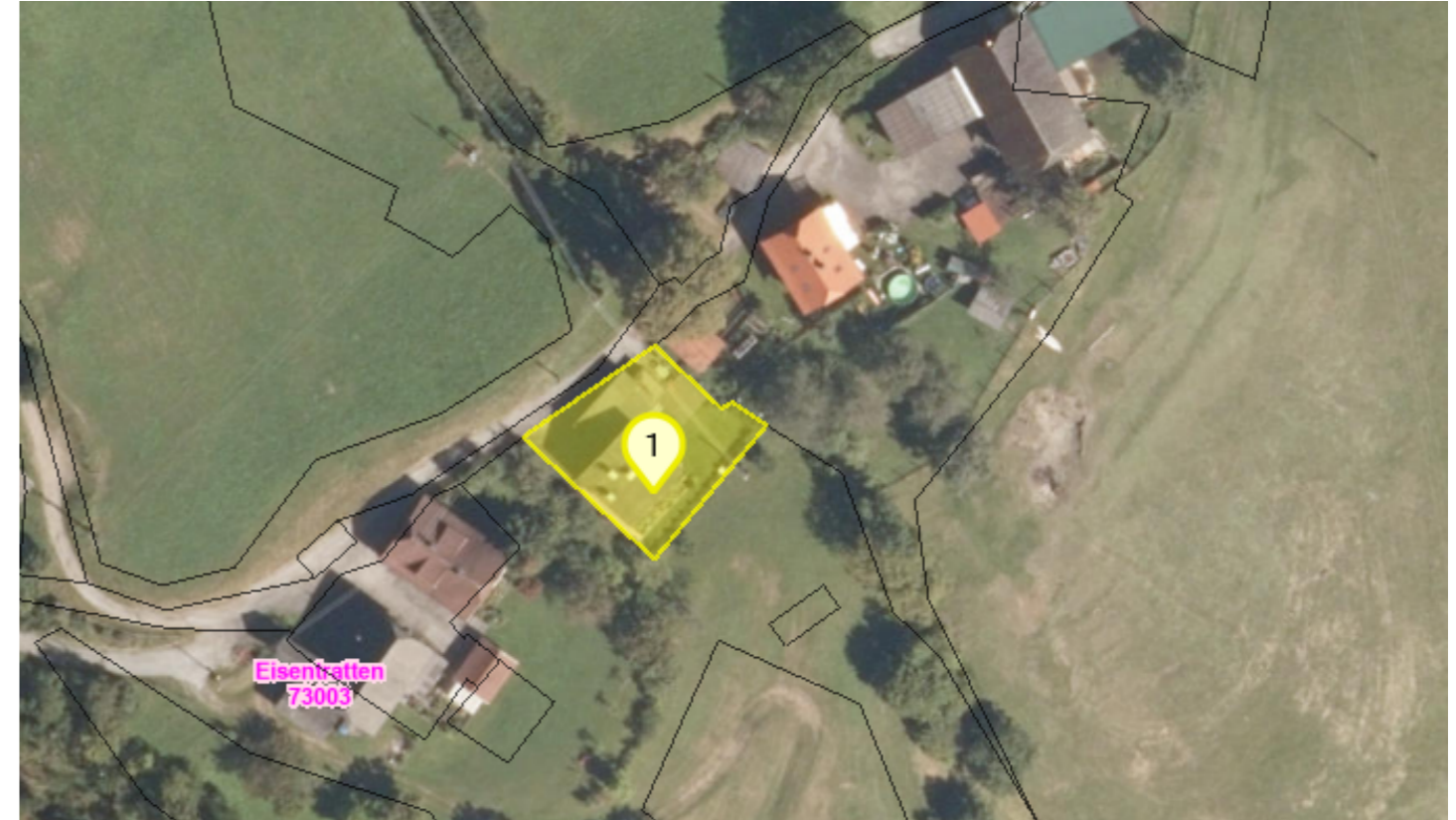
Im Garten befinden sich 2 Glashäuser, gemütliche Weinlaube mit Griller und rustikaler Sitzgarnitur sowie einige Hochbeete.

Trinkwasser aus eigener Quelle, biologische Kläranlage.

Weiters gibt es noch eine große Garage mit dahinterliegender Werkstatt, ein Carport und eine große Holzhütte, die alle überdacht erreichbar sind. 3 PKW-Abstellplätze vor der Garage.

Sonnberg ist eine kleine Ortschaft in der Gemeinde Krems i. Kärnten auf ca. 1.160 m Seehöhe und ist über den Sonnberger Weg von der B 99 aus zu erreichen. In der Gemeinde befinden sich eine Volksschule in Eisentratten, Kindergarten in Leoben, Neue Mittelschule in Gmünd.

Viele aktive Vereine. Das Zentrum des Tales ist die Künstlerstadt Gmünd mit sämtlicher Infrastruktur und Anbindung an die Tauernautobahn.





**„Wir geben Ihren  
Träumen ein Zuhause!“**

**RE/MAX**