



+43 660 24 360 36

anton-immobilien.at

andreas@anton-immobilien.at

ANTON Andreas

Immobilientreuhänder

Zweifamilienwohnhaus mit großem Garten



*Anton Immobilien e.U. anton-immobilien.at
andreas@anton-immobilien.at +43 660 24 360 36*

Beschreibung:

Inmitten der beeindruckenden Naturlandschaft des Gailtals präsentiert sich diese charmante Liegenschaft als seltene Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer mit Vision. Auf einem großzügigen Grundstück gelegen, vereint dieses Haus Ruhe, Privatsphäre und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten in einer der begehrtesten Regionen Kärntens.

Das im Jahr 1951 errichtete Wohnhaus bietet rund 211 m² Wohnnutzfläche und überzeugt durch seine großzügige Struktur mit zwei voneinander getrennten Wohneinheiten – ideal für stilvolles Mehrgenerationenwohnen, repräsentatives Feriendomizil oder eine attraktive Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Ein besonderes Highlight ist der lichtdurchflutete Wintergarten, der den Blick in den weitläufigen Garten freigibt und ein harmonisches Wohngefühl zwischen Innen- und Außenraum schafft. Der traditionelle Kachelofen sorgt für behagliche Wärme und unterstreicht den alpinen Charakter der Immobilie.

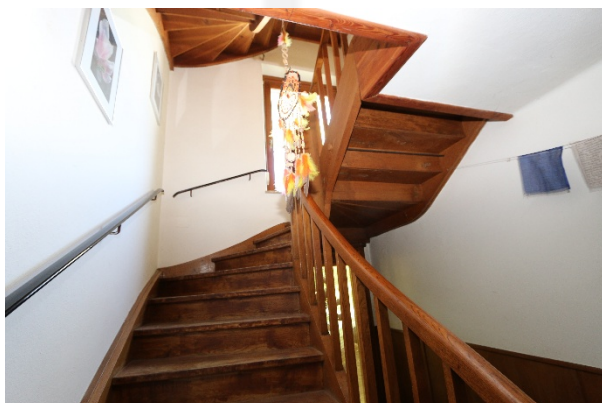
Mit insgesamt sechs Kaminen (davon derzeit zwei in Betrieb) eröffnen sich vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für individuelle Wohnkonzepte. Die bestehende Küche im Erdgeschoss sowie vorbereitete Anschlüsse für eine weitere Küche im Obergeschoss bieten zusätzliche Flexibilität.



Ansicht



Eingang



lichtdurchflutetes Stiegenhaus



Vorraum

Baujahr:	1951
Grundstücksfläche:	750 m ²
Widmung:	Bauland Dorfgebiet
Ort:	Hermagor Kühwegboden
Heizung:	Öl zentral / Kachelofen
Verfügbar:	nach Vereinbarung

Obergeschoss

Zimmer	19,55 m ²
Wohnzimmer	24,90 m ²
Schlafzimmer	20,25 m ²
Bad / WC	4,51 m ²
Küche	9,87 m ²
Vorraum	6,83 m ²

Erdgeschoss

Küche	9,23 m ²
WC	2,10 m ²
Wohnzimmer	25,84 m ²
Zimmer	19,37 m ²
Terrasse	13,25 m ²
Zimmer	12,16 m ²
Zimmer	14,70 m ²
Bad	3,52 m ²
Vorraum	8,36 m ²
Windfang	1,50 m ²

Kellergeschoss

Dusch u. Waschraum	1,67 m ²
Waschküche	14,28 m ²

 211,89 m²
 =====



Wohn/ Esszimmer



Wintergarten



Küche



Schlafzimmer

Energiekennzahlen: HWB Ref, SK 372 / G, fgee 4,22 / G

Lage:

Die Liegenschaft befindet sich in Kühwegboden, einer kleinen, ruhigen Ortschaft der Stadtgemeinde Hermagor-Pressegger See im Bezirk Hermagor. Eingebettet in das landschaftlich reizvolle Gailtal liegt der Standort im südlichen Kärnten, nahe der italienischen Grenze.

Kühwegboden zeichnet sich durch seine naturnahe, sonnige Lage im Übergang zwischen dem Gailtal und den umliegenden alpinen Regionen aus. Die Umgebung ist geprägt von einer beeindruckenden Bergkulisse mit den Karnischen Alpen im Süden und den Gailtaler Alpen im Norden, was eine hohe Wohn- und Freizeitqualität garantiert.

Anton Immobilien e.U. anton-immobilien.at
andreas@anton-immobilien.at +43 660 24 36 0 36

Der Ortskern von Hermagor ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen sowie medizinischer Versorgung. Gleichzeitig bleibt die Lage angenehm ruhig und ländlich geprägt.

Ein besonderer Standortvorteil ist die Nähe zu bedeutenden Freizeit- und Erholungsgebieten:

- Der Pressegger See ist nur wenige Fahrminuten entfernt und zählt zu den wärmsten Badeseen Österreichs.
- Das Skigebiet Nassfeld – eines der größten der südlichen Alpen – ist in ca. 10 Minuten erreichbar und bietet ganzjährig Sport- und Freizeitmöglichkeiten.

Die Ortschaft selbst ist kleinstrukturiert und zählt nur rund 150–200 Einwohner, was eine besonders ruhige und private Wohnatmosphäre gewährleistet.



Terrasse mit Holzdecke



Wohnhaus mit Wintergarten und Terrasse



Garten



Walnussbaum im Garten

Angeboten um € 256.000,--

Kaufnebenkosten:

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Vertragserrichtungskosten: lt. Tarif Notar

Provision inkl. USt: € 9.216,-- (3% vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt)

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 % ACHTUNG!!!

Befreiung von der Grundbuch- Eintragungsgebühr bei Erwerb von Wohnraum

Die am 20. März 2024 im Nationalrat beschlossene temporäre Befreiung von den Gebühren für die Eintragung von Eigentumsrecht und Pfandrecht im Grundbuch bei Erwerb von Wohnraum, ist an folgende Voraussetzungen geknüpft:

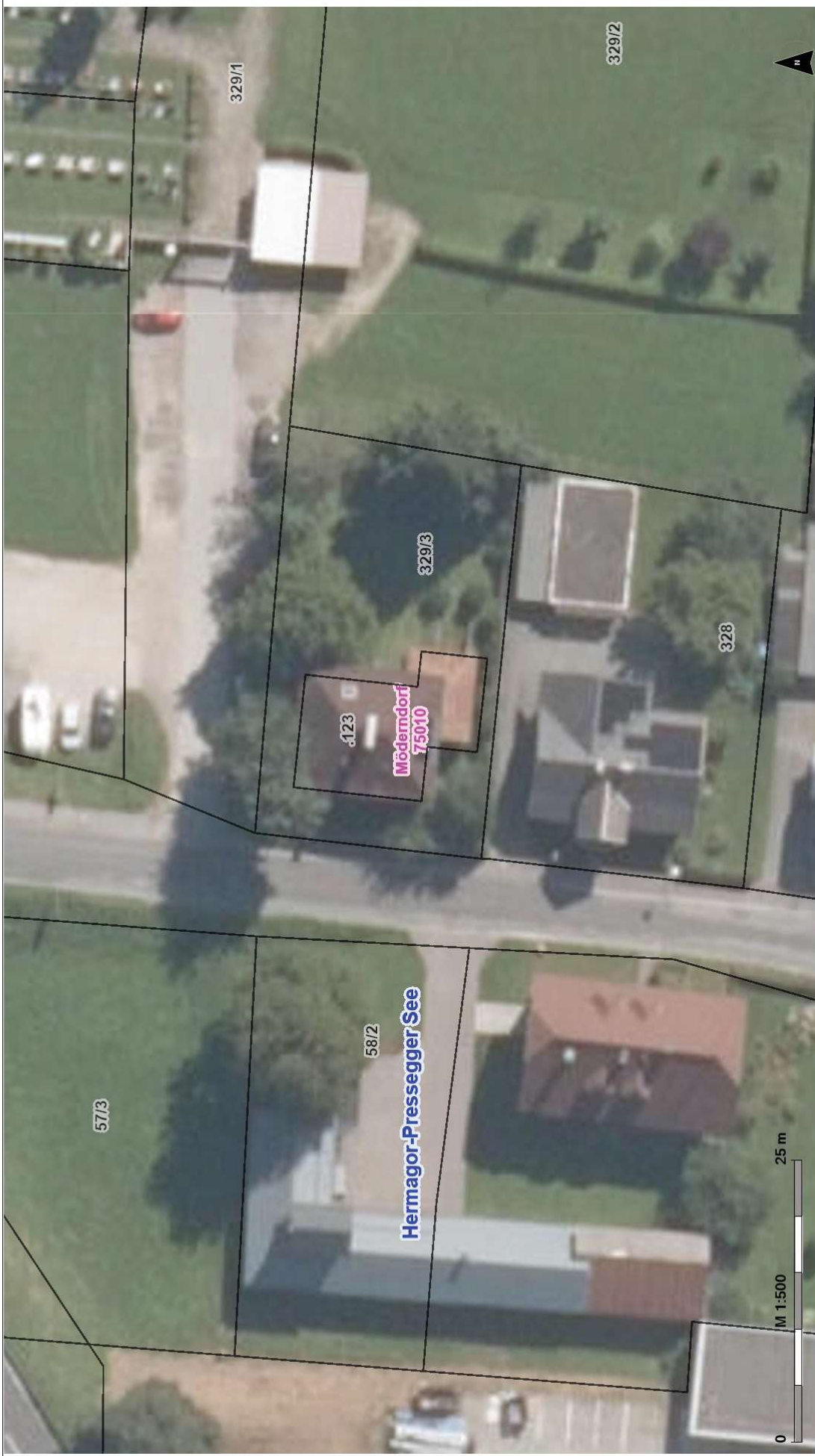
- Die erworbene Wohnung oder das Grundstück, auf dem das Eigenheim errichtet werden soll, dient der Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses, das durch eine Hauptwohnsitzmeldung nachgewiesen werden soll sowie durch eine Bestätigung, dass die bisherigen Wohnrechte aufgegeben wurden.
- Der pfandrechtlich gesicherte Kredit wurde zum Kauf des Eigenheims („Wohnstätte“) aufgenommen, oder zur Sanierung oder Errichtung des Eigenheims. Das ist durch eine Bankbestätigung nachzuweisen.
- Die Gebührenbefreiung gilt bis zu einer Bemessungsgrundlage von 500.000 Euro. Für den Teil, der über 500.000 Euro hinausgeht, ist die Gebühr zu entrichten. Wenn allerdings die Bemessungsgrundlage mehr als 2 Millionen Euro beträgt („Luxusimmobilie“), dann besteht keine Gebührenbefreiung.
- Das geförderte Eigenheim muss für fünf Jahre bezogen werden; wird es vorher verkauft oder als Hauptwohnsitz aufgegeben, wird die Gebühr nacherhoben.

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.



The logo for Anton Immobilien e.U. features a stylized, hand-drawn black line that forms a large, abstract shape resembling the letter 'A' or a swoosh, positioned to the left of the company name. The name 'Anton' is in a bold, black, sans-serif font, and 'Immobilien e.U.' is in a smaller, green, sans-serif font below it.
Anton
Immobilien e.U.
Ossiacherzeile 24/2 9500 Villach
Mobil: +436602436036
andreas@anton-immobilien.at

Anton Immobilien e.U. anton-immobilien.at
andreas@anton-immobilien.at +43 660 24 36 0 36



Erstellt am: 27.04.2026 von:

Maßstab: 1:1000

