



Dr. Peter Hagg VISA Immobilien GmbH  
Bahnhofstraße 1/3 A-9020 Klagenfurt  
Mobil: 0676/846648-221 0676/846648-211  
E-Mail: s.hagg@hagg-immo.at  
www.hagg-immo.at

## Objekt: Maria Saal 9063 Dellach



Wunderschöne Villa am Südhang des Ulrichsbergs Karnburg, Dellach, Gemeinde Maria Saal  
Grundstücksgröße ca. 930 m<sup>2</sup>, Villa mit ca. 225 m<sup>2</sup> Nettotonutzfläche auf zwei Etagen (Hanglage) mit vier  
Schlafzimmern, zwei Badezimmern, zwei separaten WC und einer überdachten Terrasse zum Garten, zwei  
Car-Ports und einer Garage.

**Kaufpreis : € 695.000**

### **Ausstattung:**

Baujahr : 1980, thermische Nachrüstung und umfassende Erneuerung (Pelletheizung) Energiekennzahl 77  
KWh/m<sup>2</sup>/a Gee Faktor 0,84 Energieausweis gültig bis 17.3.2030 Wunderschöne Einbauküche und  
hochwertige Bäder .

Diverse Einbaumöbel und ein holzvertäfeltes Entree.

### **Obergeschoß ca. 112 m<sup>2</sup>**

1 Windfang –Vorraum ca. 5,5 m<sup>2</sup>

1 Diele ca. 13 m<sup>2</sup>

1 Küche mit Esstheke ca. 16 m<sup>2</sup> ( Küche komplett neu und hochwertig)

1 Wohnzimmer ca. 36 m<sup>2</sup> mit Kachelofen und offenem Kamin (Kombination)

1 Wintergarten ca. 27 m<sup>2</sup> mit Zugang von der Küche und dem Wohnzimmer

2 Schlafzimmer ca. 16 m<sup>2</sup>

1 Badezimmer ca. 7,5 m<sup>2</sup> mit Dusche, WC und Bidet  
1 Abstellraum ca. 2,8 m<sup>2</sup>

### **Untergeschoß ca. 86 m<sup>2</sup>**

1 Bar und Fitnessraum ca. 36 m<sup>2</sup> , direkter Ausgang in den Garten  
1 Büroraum oder Schlafzimmer ca. 16 m<sup>2</sup> mit Kachelofen und direktem Ausgang auf die Terrasse  
1 Schlafzimmer ca.16 m<sup>2</sup>  
1 Badezimmer ca. 5 m<sup>2</sup> mit Badewanne und Dusche  
1 WC  
1 Waschraum mit Klaf's Sauna und Sanarium, (Dampfbad) ca. 16m<sup>2</sup>  
1 Diele mit Kachelofen  
1 Vorratskeller  
1 Technikraum, (Heizung )

### **Dachboden:**

Nicht ausgebaut und Stauraum

### **Außenanlage:**

2 Carports  
1 Garage mit elektrisch betriebenem Rolltor im Erdgeschoss integriert  
1 große Sitzterrasse aus norwegischem Schiefer  
1 Whirlpool  
Traufenpflaster rund ums Haus verlegt  
1 Abstellraum unter dem Carport  
Aluminiumzaun rund um das gesamte Anwesen mit elektrisch betriebenem Einfahrtstor  
1 Gartenhütte  
Eingangsbereich überdacht

Die gesamte Gartenanlage ist auf zwei Ebenen angelegt, welche durch eine Stiege verbunden sind.  
Die obere Ebene bildet das Herzstück des Gartens mit der Sitzterrasse, dem Whirlpool und dem wunderbaren alten Baumbestand.

Die untere Ebene, mit dem Gartenhaus eignet sich hervorragend zum Gartl'n.

### **Ausstattung :**

Bauweise  
Mauerwerk : 25 cm Leca Hohlblockziegel  
Auf der Hangseite wurden 30 cm Vergußsteine verarbeitet  
Isolierung : 10cm Heraklit Dämmplatten innen und 12 cm Vollwärmeschutz  
Thermoputz und Edelputz außen  
25cm bilden den gesamten Dämmungsaufbau  
Dachbodendecke : 23 cm starke, begehbare Isolierung  
Dach: Erneuerung des Dachaufbaus 2011 mit Kaltdach  
Pieberschwanzdeckung,  
Kamine mit Aluminium verkleidet  
Verzugsabdeckungen mit Alu  
Dachrinnen aus Alu  
Dachrinnenheizung

**Heizung** : Pelletofen mit Solarer Unterstützung (16,5 m<sup>2</sup>) ,  
1000/Pufferspeicher

Wärmeübertragung : Fußboden-Wandheizung, einzeln auch Radiatoren

**Fenster:** Erneuerung 2011 mit Holz-Alufenstern, 3fach verglast von Gaulhofer.

**Wintergarten** 2fach Verglasung (wegen des Gewichtes)

**Sicherheit:** Alarmanlage für das gesamte Haus  
Sicherheitshaustüre mit neuer Einfriedung ,  
Neuer Aluminiumzaun, elektrisches Einfahrtstor und Garagentor.

**Betriebskosten:**

Die Betriebskosten wurden vom Eigentümer mit ca. EUR 350,--/ Monat angegeben.  
Beinhaltet: Heizung, Strom, Wasser, Müll und Kanalkosten, die Grundsteuer und das jährliche Service des Pelletsofen

**Fazit:**

Insgesamt eine wunderbare Immobilie für Naturliebhaber und eine große Familie mit Haustieren.  
Die Lage ist perfekt um das Landleben und die Stadt miteinander zu verbinden.

**Nebenkosten:**

3,5% Grunderwerbssteuer, 1,1% Grundbuchseintragungsgebühr des Kaufpreises,  
Kosten für Vertragserrichtung und ev. Finanzierung  
Provision 3% + 20 % USt.











OBERGESCHOSS



UNTERGESCHOSS

