

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Winklern

**Alpenhaus im Nationalpark. Gletscher nahe. Traditionelle Gegend. In Top Bauzustand. Beste Lage.**



Objekt-Nr. **OM-267405**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **547.800 €**

Ansprechpartner:  
Frank

9841 Winklern  
Kärnten  
Österreich

Baujahr	1990	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	641,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	4	Schlafzimmer	5
Zimmer	15,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	261,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	6
Nutzfläche	361,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

OBJEKTSCHREIBUNG:

Adresse: A-9841 Winklern

Raumaufteilung: 3 getrennte Wohneinheiten auf 3 Stockwerken, vollunterkellert.

Für private und / oder gewerbliche Nutzung gut geeignet.

Keller: Nutzfläche 108,31 m<sup>2</sup>

Stahlbeton Luftschuttkeller für den Kriegsfall, Technologie Raum, Fitness Raum, Keller,

Der Keller bietet genügend Stauraum, Platz für Hobbys / Fitness.

Erdgeschoss: Nutzfläche 98,40 m<sup>2</sup>

Küche 1, Bad mit Wanne und Dusche, WC, Abstellraum, Wohnraum mit Kachelofen, Schlafzimmer.. Die Wohnung im Erdgeschoss ist komplett eingerichtet. Ein Kachelofen, der vom Flur aus zu beheizen ist, versorgt die Etage in den kalten Monaten mit wohliger Wärme. Wohnzimmer und Schlafzimmer sind in massive Holz Ausführung eingerichtet.

Obergeschoss: Nutzfläche 98,40 m<sup>2</sup>

Bad mit Wanne und Dusche, WC. Abstellraum, Wohnraum, 2 Schlafzimmer. plus 2 Balkone. Die Wohnung im Obergeschoss bietet neben einem Badezimmer sowie ein separates WC noch einen ca. 36m<sup>2</sup> großen Wohnraum mit direktem Gang auf den Balkon. Das Badezimmer ist verfließt, die Badewanne sowie die Duschtasse sind installiert die Armaturen sind noch zu montieren. 2 Balkone im Obergeschoss mit 26 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Dachgeschoss: Nutzfläche 64,20 m<sup>2</sup>.

Küche 2, Dusche, WC, Wohnraum, Schlafzimmer, gesamt

Die Wohnung im Dachgeschoss teils eingerichtet und bietet neben einer Küche mit Sitzecke noch eine kleines Badezimmer, ein WC, Büro und Schlafzimmer.

Balkon im Dachgeschoss mit 11 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Das traditionelles Alpenhaus in ruhiger und sonniger Siedlungslage kann als großzügiges Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Sport Basis Camp oder auch als Firmensitz konzipiert werden.

Luftschuttkeller aus Stahlbeton für Mittel- größeren Kriegskonflikt ausgelegt könnte als Krisen Refugium dienen.

Die gepflegte Nachbarschaft sowie erstklassige Infrastruktur:

Nahversorger, Bank, Ärzte, Apotheke,

Cafés und Restaurants sowie Bushaltestelle befinden sich in

unmittelbarer bzw. nächster Umgebung direkt in der Bezirksstadt Lienz – Osttirol.

BAUTECHNISCH EINWANDFREI.

Alle Bau Konstruktionen von Profi Firmen nach Önorm / DIN ausgeführt.

Zwei getrennte Kessel für Heizöl und Fossile Brennstoffe / Holzpellets.

Wände aus Ziegel – Massive Bauweise, alle Decken aus Stahlbeton, Stiege aus Stahlbeton.

Heizung und Wasserleitungen aus Kupfer.

Dachgeschoss aus massiven tragenden Holzbalken gebaut.

Heizenergie unabhängig wegen möglicher lokalen Versorgung mit Holzpellets.

## **Ausstattung**

Technische Informationen

Massivbau mit tragenden Wänden aus gebrannten Hochlochziegel

Wärmeschutz – Außenisolierung 8 cm VWS.

Kellergeschoss ist in Massivbeton hergestellt im Außenbereich unverputzt.

Tragende Mittelmauern und Trennwände sind aus gebrannten Hohlziegeln.

Geschossdecken und Stiegenanlagen sind in Stahlbeton hergestellt.

Decken und Wände sind grob und fein verputzt.

Dachgeschoss Konstruktion aus Massive Holzbalken mit Messing Dübel Verbindungen.

Das Dachgeschoss ist seitlich im Mansardenbereich und im Deckenbereich verschalt und entsprechend isoliert.

Dach ist ein einfaches Satteldach (Pfettensparrendach), als Kaltdach ausgeführt und mit Beton / Zement Dachziegel eingedeckt.

Die Stiegenanlage ist dreiläufig ausgeführt und im Spindelbereich ist genügend Platz für einen evtl. Lifteinbau.

Fenster und Türen sind aus Holz und thermoverglast.

Balkon: Der Süd, Nord und Westbalkon ist als Stahlbetonkragplatte ausgeführt und mit einem Holzgeländer abgesichert.

Heizung:

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über kombinierte Zentralheizung/Holzvergaser/Ölfeuerung (Fa. Herz-Energiesparkessel), Öltankanlage 2 × 2000 Liter Kunststofftank, Die Versorgung mit Warmwasser erfolgt über diese Heizanlage und einem 200 Liter Boiler.

Elektroinstallationen:

Die Elektroinstallation ist gemäß ÖVE Vorschriften ausgeführt.

Der Hauptverteiler befindet sich im KG. In den übrigen 3 Geschossen befinden sich die Subverteiler.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

**Sonstiges**

Der Preis ergibt sich aus der Baukalkulation. 261 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche x € 2250 / m<sup>2</sup>. Unter Berücksichtigung des Bauzustandes des Objektes.

**Lage**

Das Haus liegt auf 900 m Seehöhe im Nationalpark Hohe Tauern In der Gemeinde Winklern A-9841. Ein perfekter Wohnort und Refugium für Familien, Naturliebhaber, Sport

begeisterte und Ruhesuchende.

Für den Kriegsfall steht der Stahlbeton- Luftschuttkeller zur Verfügung.

Das Haus bietet erstklassige Lebensqualität in der Welt der traditionellen Werten an.

Stadt Infrastruktur ist nach 16 Min. Fahrt in der Bezirksstadt Lienz erreichbar.

Stahlbeton Bunker im Kellergeschoss bietet zusätzliche Sicherheit für Krisenfall an.

Hervorragendes Klima ohne Sommerhitze mit milden Winter, zahlreiche Wasserfälle und Natur Wasserquellen sorgen für optimales und gesundes lokales Klima in dem Tal.

Erstklassige Skigebiete 20 Min. zu Heiligenblut – Gebiet Grossglockner.

22 Min. zum Mölltalgletscher.

Haus Eigenschaften:

Möglicher Sitz für Lärm- freie Gewerbe

bis zu 7 eigenen Parkplätze.

Alpentäl mit lokalen Wasser und Brennholz Versorgung und ununterbrochener elektrischer Strom Versorgung durch viele lokale

Wasserkraftwerke im Mölltal

Lage des Grundes

Außerhalb der Flut und Erdbeben Zonen

Widmung Dorf – Wohngebiet garantiert den Erhalt höchster Lebensqualität

Sport Möglichkeiten:

Top Skigebiete Heiligenblut – Grossglockner und Mölltaler Gletscher

Wanderwege im Nationalpark Hohe Tauern

Glocknerradweg und Mountainbikestrecken

Klettern, Bergsteigen

Fallschirmspringen

Inline-Skating

Kanu/Kajak

Rafting

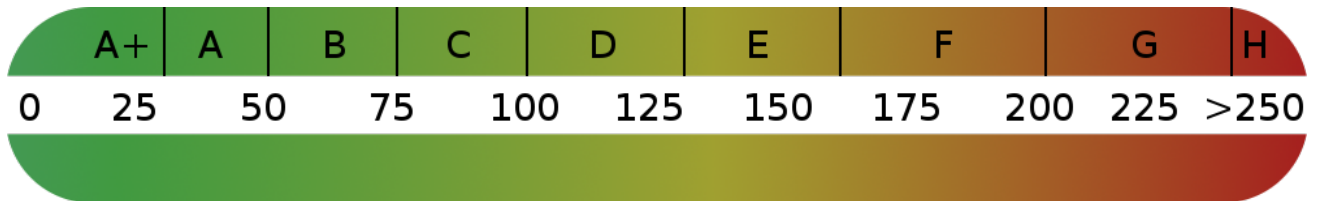
Trekking

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	67,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

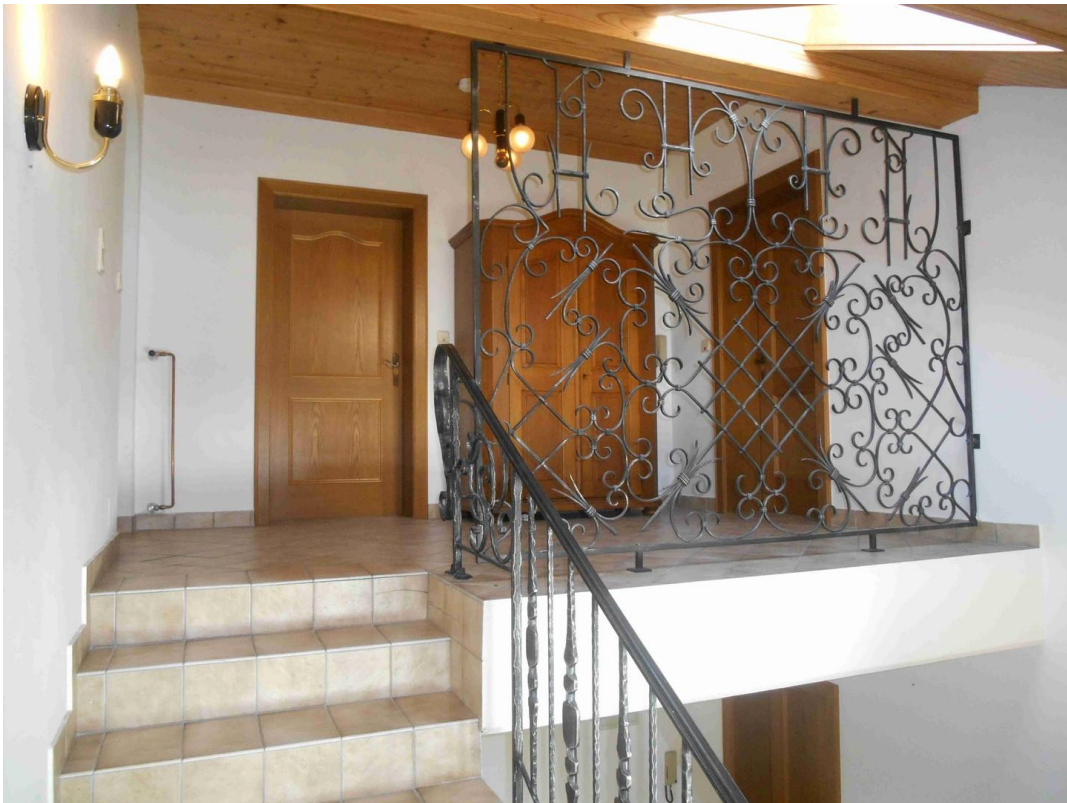




# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

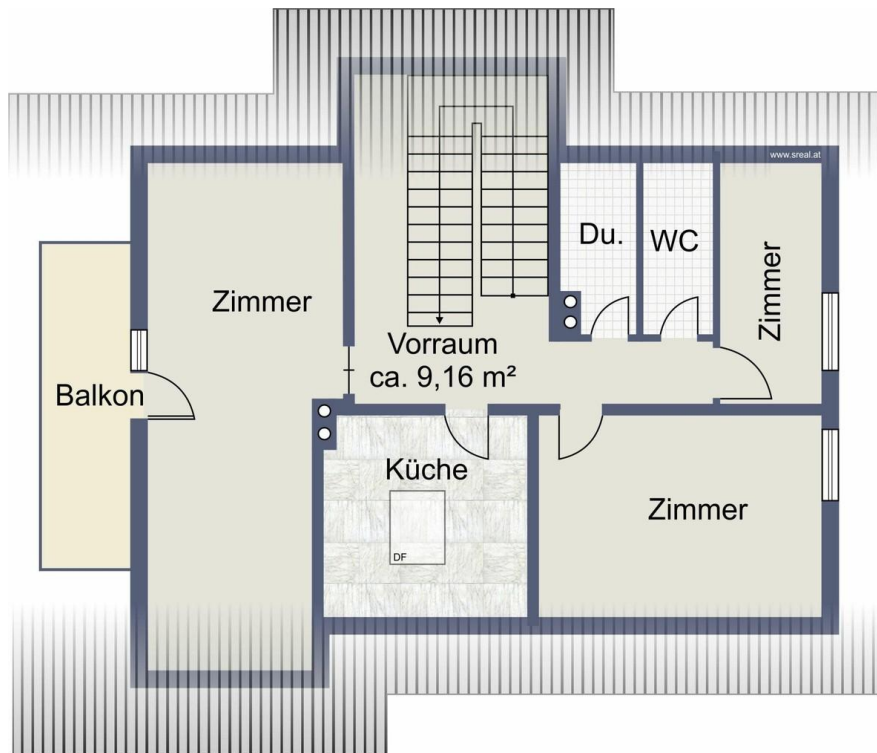


# Exposé - Galerie



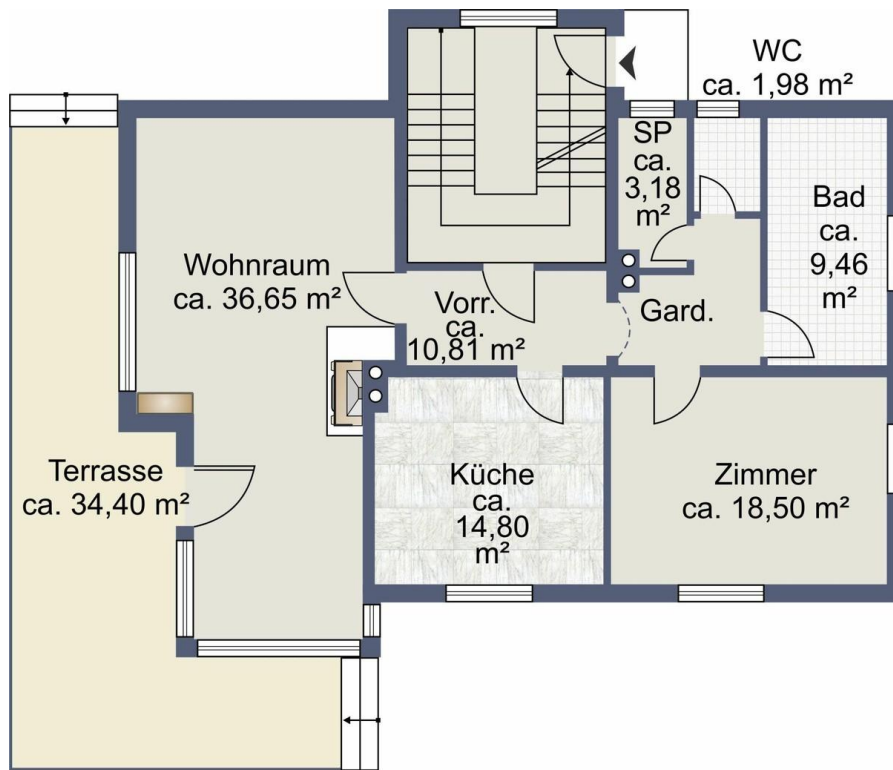


# Exposé - Galerie

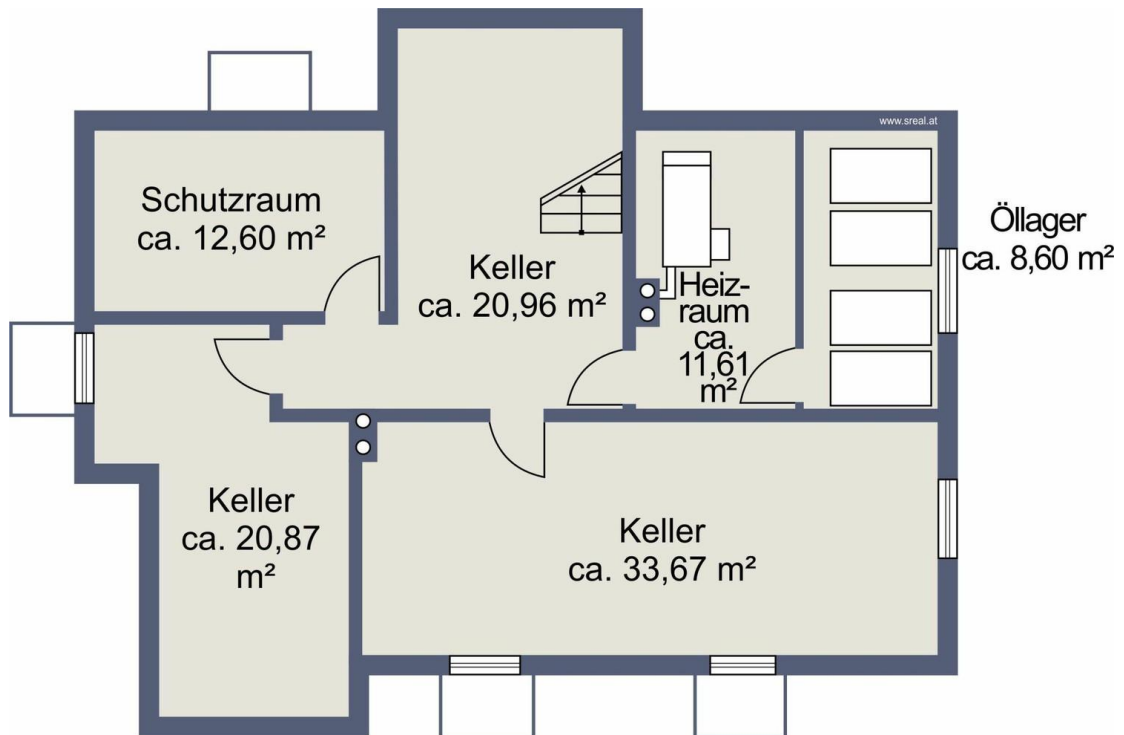


Skizze Dachgeschoss

# Exposé - Galerie

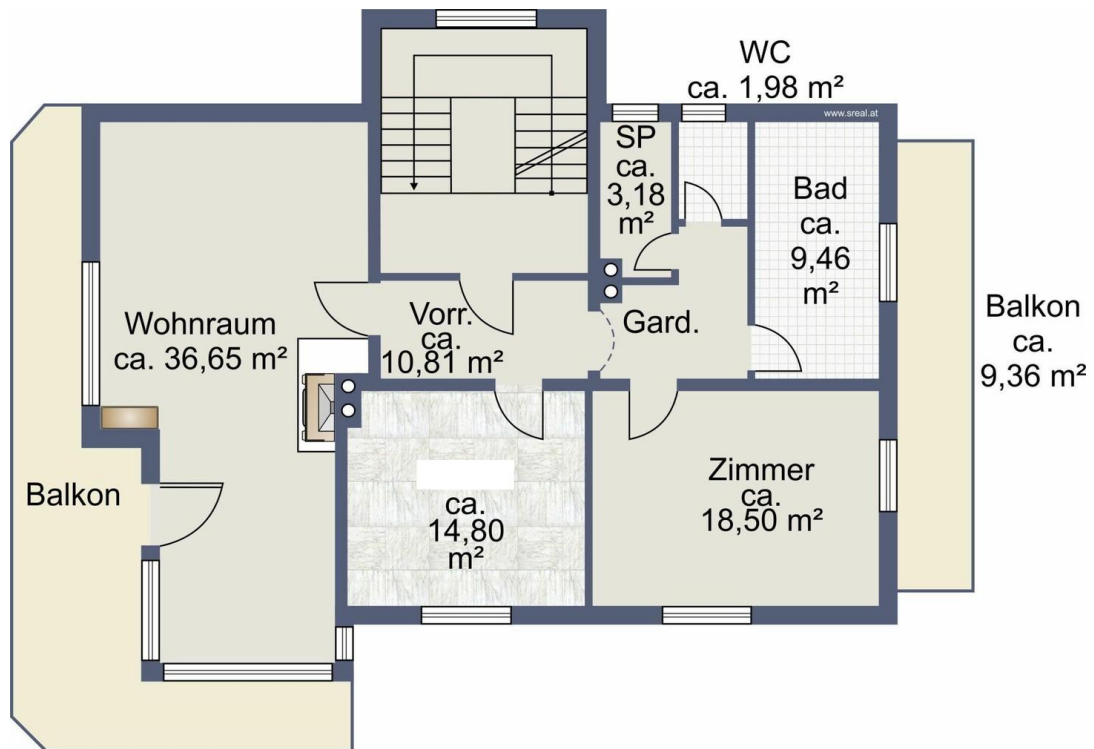


Skizze Erdgeschoss



Skizze Kellergeschoss

# Exposé - Galerie



Skizze Obergeschoss

Winklern im Mölltal / Penzelberg - Blick nach Osten  
22.07.23 17:30 15.0°C



Winklern Copyright Bergfex.at

# Exposé - Galerie



Die Möll in Winklern