



Emmersdorf 4 , Oostenrijk

# Omschrijving

Exclusief chalet met privémeer in het zonnige zuiden van Karinthië. Wonen, genieten en investeren!

Of u nu zelf tot rust wilt komen te midden van besneeuwde bergtoppen en frisse berglucht, of op zoek bent naar een waardevolle investering met uitstekende verhuurmogelijkheden – dit chalet biedt het beste van beide werelden. Te midden van de imposante bergwereld van Karinthië, in het idyllische Nötsch im Gailtal, wacht dit unieke en uiterst royale chalet op een nieuwe eigenaar. Een plek waar natuur, rust en comfort samenkomen en waar elk seizoen zijn eigen magie onthult. Dit recent gebouwde alpine droomverblijf is ontworpen met oog voor kwaliteit, duurzaamheid en beleving.

Een uitzonderlijk woonvolume en harmonieus ontwerp.

Het chalet heeft een gebruiksoppervlak wonen van  $\pm 376 \text{ m}^2$  verdeeld over 4 woonlagen en beschikt over maar liefst 6 slaapkamers, elk met een eigen badkamer. Met directe toegang tot het terras en de prachtig aangelegde tuin vormt de sfeervolle woonkamer met haart en open keuken het hart van de woning.

In het souterrain bevindt zich een luxe wellnessruimte van  $48 \text{ m}^2$  met onder andere een Finse sauna, infraroodcabine, inloopdouche met natuurlijke bronwatertoevoer en relaxbedden – een privé spa aan huis. Het gastenverblijf meet  $\pm 120 \text{ m}^2$  over 2 woonlagen. Op de 1e verdieping vindt u een master bedroom met een royale badkamer.

Een natuurlijke oase met eigen meer.

Op het perceel van maar liefst  $11.548 \text{ m}^2$  vindt u een betoverende tuin die overgaat in een klein, kristalhelder privémeer dat wordt gevoed door een natuurlijke bron. Naast het hoofdchalet staat een charmant bijgebouw van  $60 \text{ m}^2$  – perfect als gastenverblijf, atelier of praktijkruimte. Parkeren kan eenvoudig op eigen terrein met ruimte voor circa 9 auto's, waarvan 2 overdekt.

Duurzaam, doordacht en gebouwd voor de toekomst.

Het chalet is in 2020 gebouwd volgens Canadese ecologische houtskeletbouw, met massieve sparren en lariksstammen van 40 cm doorsnede. De vloeren zijn afgewerkt met hoogwaardig beukenhoutparket, terwijl de badkamers zijn betegeld met exclusieve Versace-tegels. Vloerverwarming via geothermische warmtepomp en een Hydro haard zorgt voor aangenaam comfort, ongeacht het seizoen.

|                 |                     |
|-----------------|---------------------|
| Bouwjaar        | 2020                |
| Woonoppervlakte | $496 \text{ m}^2$   |
| Inhoud          | $1345 \text{ m}^3$  |
| Perceel         | $11548 \text{ m}^2$ |

# Omschrijving

Wonen op een plek waar licht en kunst samenkomen.

Nötsch im Gailtal staat bekend om zijn unieke lichtval, die begin 20e eeuw al beroemde Oostenrijkse kunstenaars aantrok – de zogeheten "Nötscher Kreis". Het schilderachtige dorp ligt aan de voet van de Dobratsch en op steenworp afstand van Italië en Slovenië. Binnen een straal van 50 km bevinden zich meer dan 20 skigebieden, waaronder topbestemmingen als Nassfeld en Bad Kleinkirchheim.

Bereikbaarheid en voorzieningen.

Het chalet ligt op circa 20 autominuten van Villach en 45 minuten van Klagenfurt (met luchthaven). In de directe omgeving vindt u wandelroutes, gastronomische adressen, wellnessresorts, en alle dagelijkse voorzieningen.

Samengevat

- De inboedel ter overname voor € 60.000,- is inclusief de grote sauna;
- Woonoppervlakte totaal ca. 496 m<sup>2</sup>;
- Perceel: ca. 11.548 m<sup>2</sup>;
- 7 slaapkamers, 7 badkamers;
- 9 parkeerplaatsen;
- Volledig voorzien van "Versace" tegels;
- Wellnessruimte met sauna's en relaxzone;
- Privémeer met bronwater;
- Gastenverblijf op eigen terrein;
- Ecologisch gebouwd met hoogwaardige materialen;
- Zonovergoten ligging met panoramisch uitzicht;
- Uitstekend bereikbaar, nabij Italië, Slovenië en Villach.

















































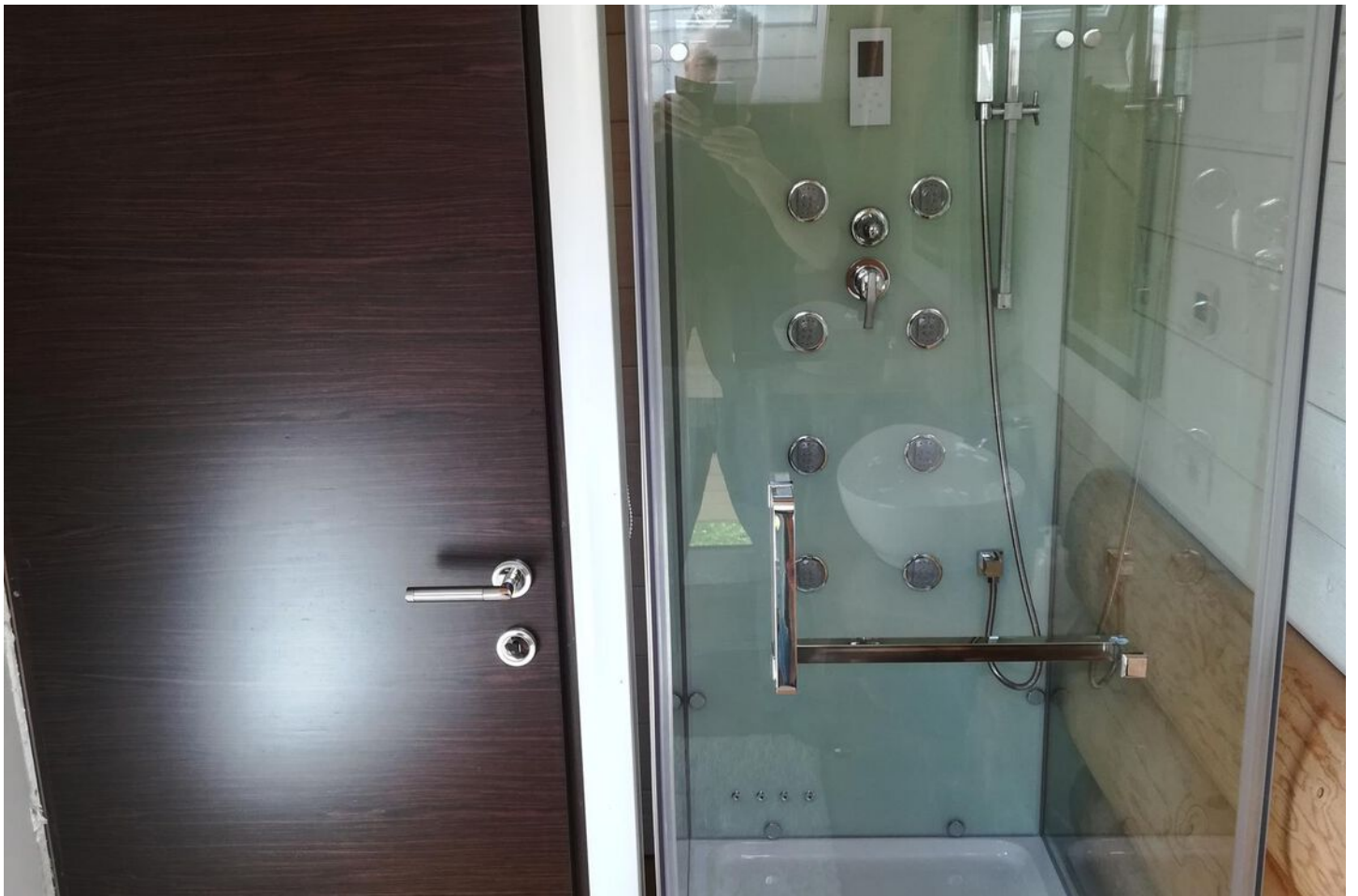


















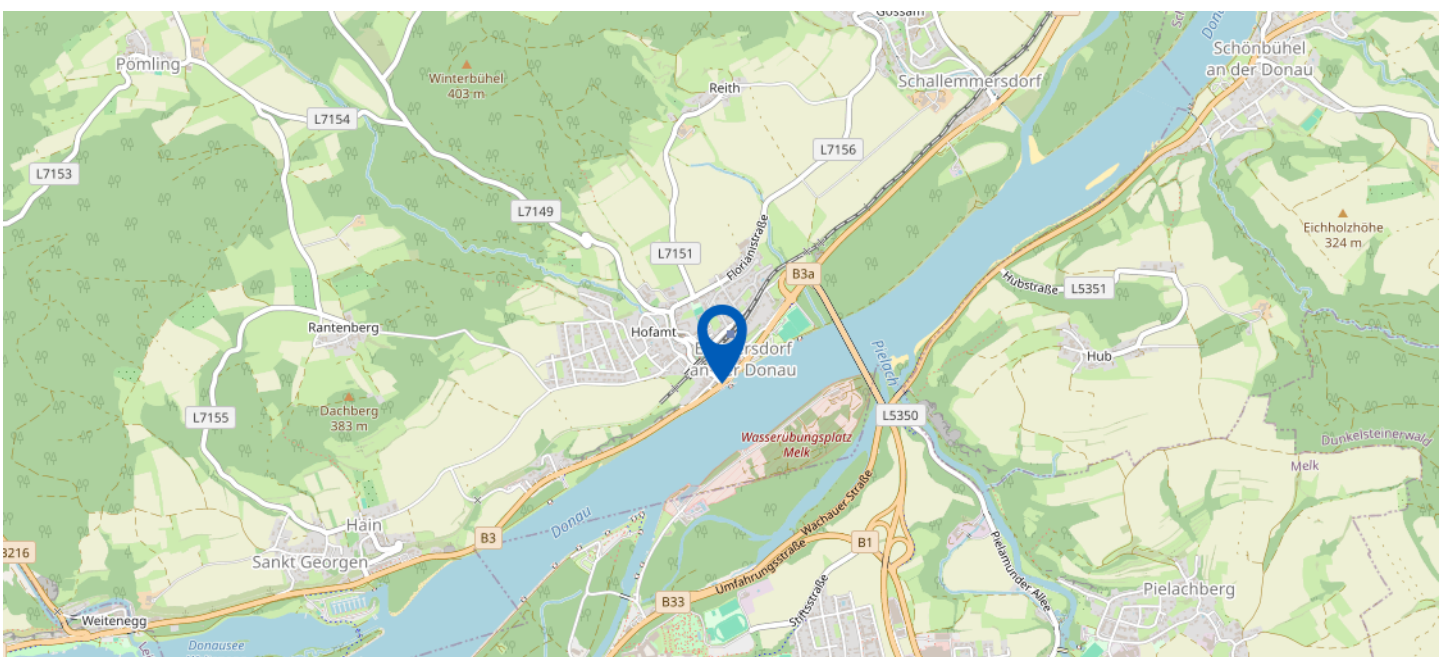
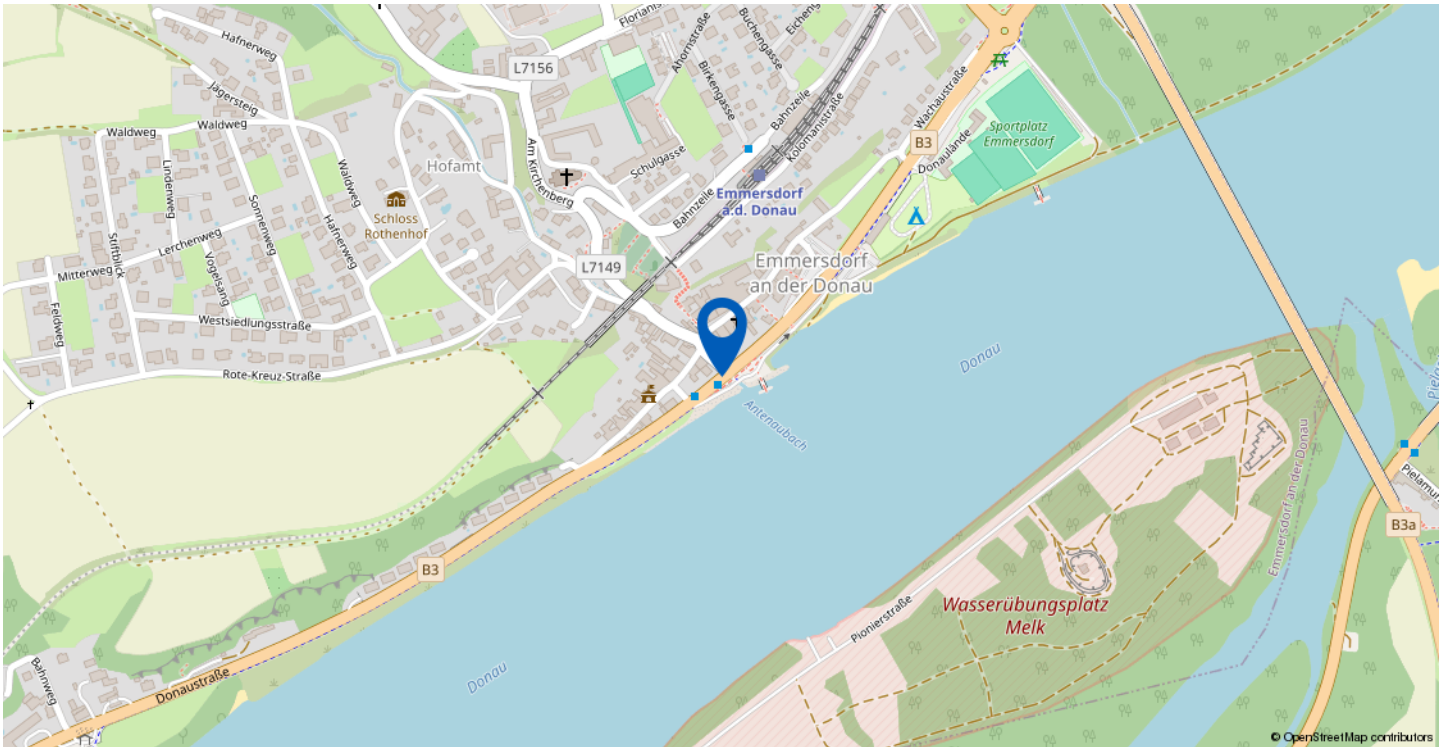








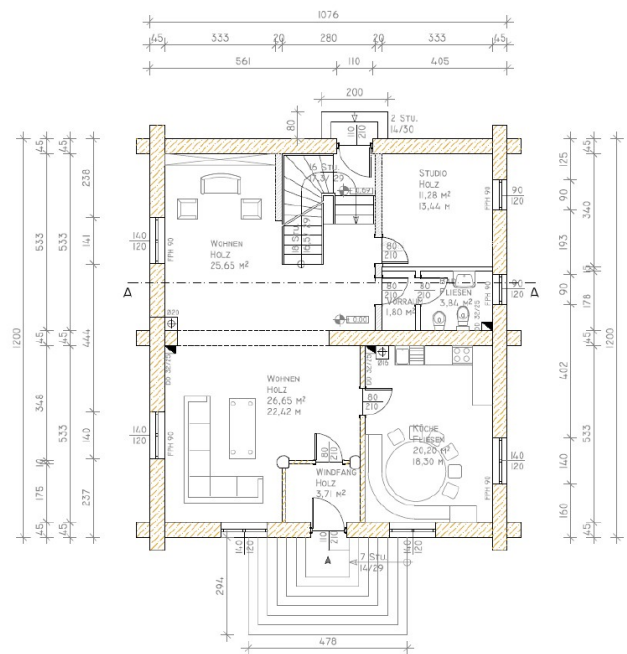
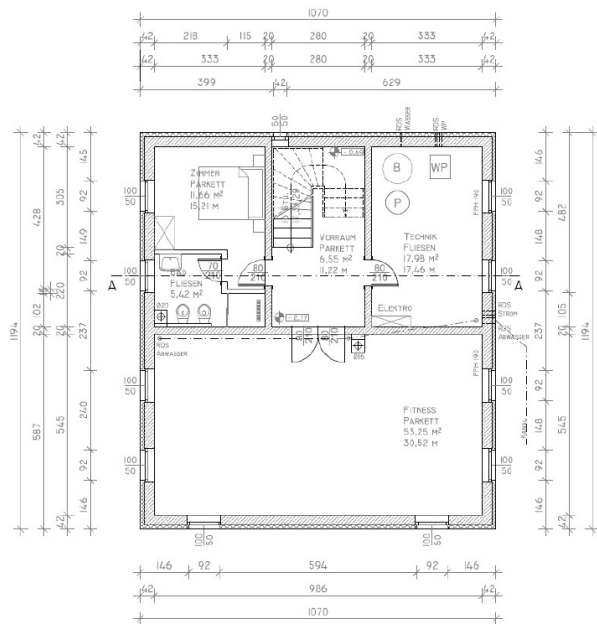
# Locatie



Emmersdorf 4 , Nötsch

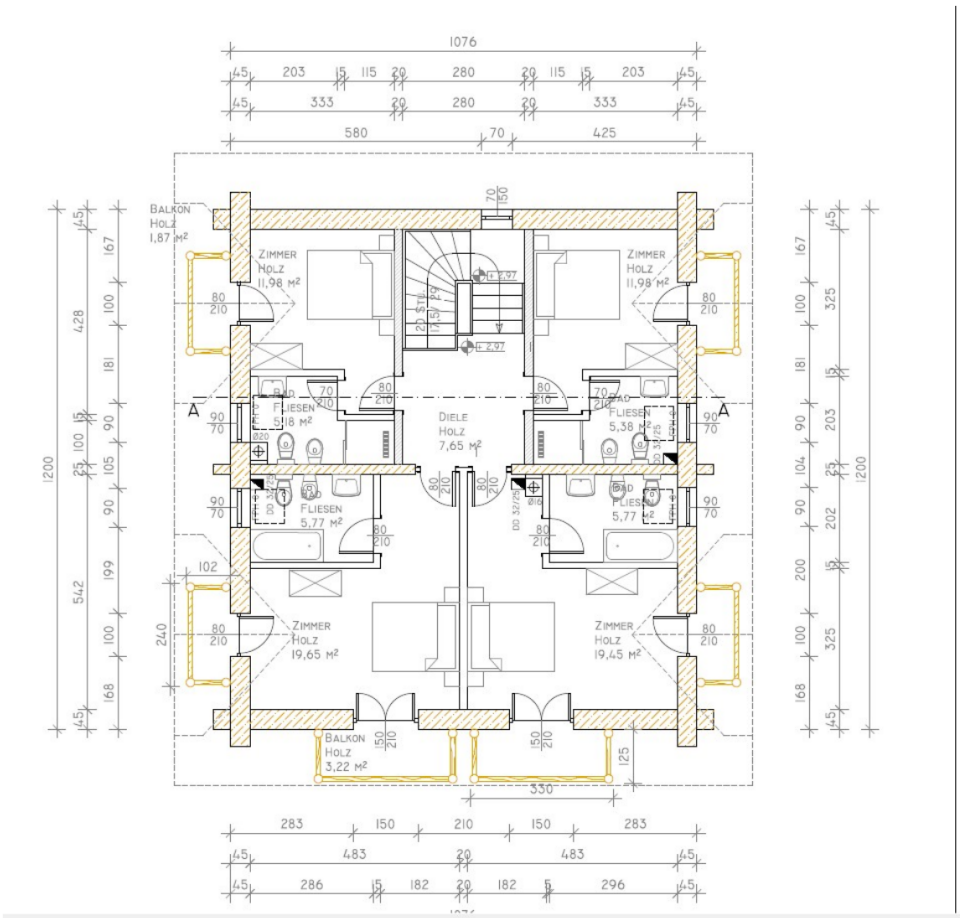


## PLATTEGROND KELDER EN BG





PLATTEGROND ZOLDER







de sleutel tot nieuw woongeluk!

#### BELANGRIJKE INFORMATIE

Bij woningen met een eerder bouwjaar dan 2005 wordt standaard de "asbestclausule" opgenomen. Deze luidt: In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/ materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksooppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

De koper kiest binnen 2 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst een notaris voor de overdracht van het onroerend goed. Indien de koper een notaris kiest met een vestigingsplaats die meer dan 15 km van het verkochte gelegen is, dan komen de kosten van volmacht(en) van de verkoper voor rekening van de koper.





de sleutel tot nieuw woongeluk!

Bults Makelaardij is gevestigd in Velp en ons werkgebied is:  
Velp, Arnhem, Rozendaal, Rheden, De Steeg, Ellecom, Dieren, Spankeren,  
Doesburg, Giesbeek, Angerlo, Lathum, Zevenaar, Groessen, Duiven,  
Westervoort, Huissen, Elden, Oosterbeek, Heveadorp, Doorwerth, Renkum en  
Heelsum.

Het kantoor adviseert en bemiddelt bij de aan- en verkoop van woningen  
en vastgoed voor het midden- en kleinbedrijf. Werkelijke aandacht voor de  
klant en diens wensen vormen de basis voor een geslaagde samenwerking.  
Kenmerkend voor het kantoor zijn de lokale kennis en de korte lijnen tussen  
klant en makelaar: de eerste vereisten voor een degelijk advies.

Deze brochure geeft u een indruk van de woning en vormt slechts een  
uitnodiging tot bezichtiging.

De plattegronden in deze brochure zijn ter indicatie en geproduceerd voor  
promotionele doeleinden. Aan deze brochure en plattegronden kunnen geen  
rechten worden ontleend.

Wij adviseren u een NVM makelaar in te schakelen om u te begeleiden bij de  
aankoop.

De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM zijn van toepassing.

Wij zouden het op prijs stellen wanneer u ons na een bezichtiging op de hoogte  
brengt van uw bevindingen. Wij kunnen onze opdrachtgever(s) hier dan over  
informereren.









ROZENDAALSELAAN 23d, 6881 KZ VELP  
T. (026) 382 83 50 | info@bultsmakelaardij.nl

Kijk voor ons complete woningaanbod op  
[www.bultsmakelaardij.nl](http://www.bultsmakelaardij.nl)

