

## Neubauwohnung im Dreiländereck!



**Objektnummer: 1084/3628**

**Eine Immobilie von S Real Villach**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9601 Arnoldstein
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	54,12 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	26,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	213.770,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

7.695,72 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Peter Fischer**

FISCHER-Immobilien  
Moritschstraße 11  
9500 Villach

T +43 (0)664 9150295  
H +43 (0)664 9150295

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

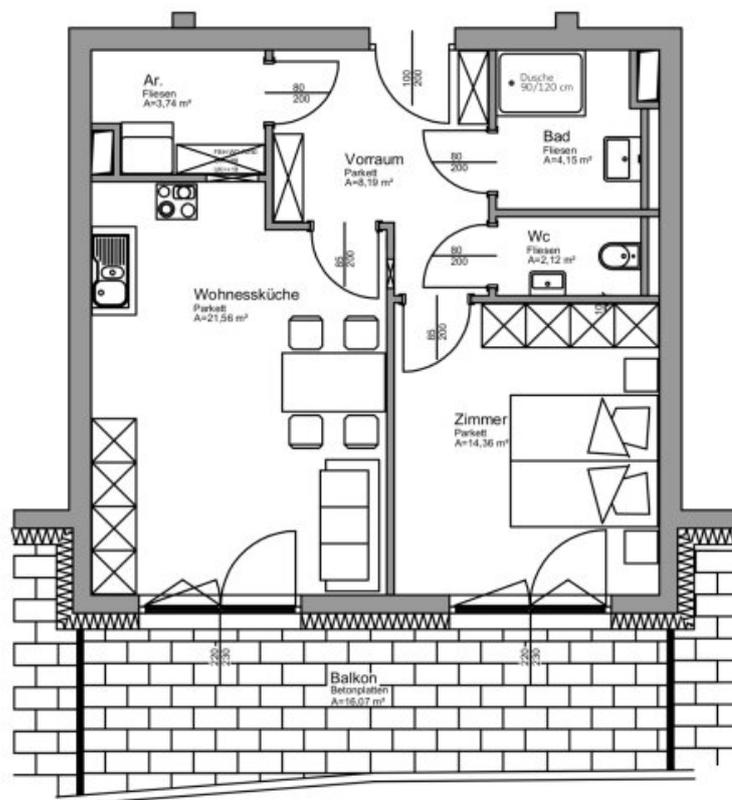


**FISCHER**  
MARKETING

## WOHNANLAGE ARNOLDSTEIN BAUSTUFE II



### 1. OBERGESCHOSS TOP 4



#### Besondere Merkmale:

Wohnen ca. 54,12 m<sup>2</sup>  
großer Balkon ca. 16,07 m<sup>2</sup>  
großer Abstellraum  
elektrischer Sonnenschutz  
top HWB Wert



**FISCHER**  
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

## Neubau 2-Zimmer-Wohnung

Ob der Monte Lussari, das Nassfeld, Slowenien, Italien, Villach oder die Schütt alles ist durch die gute Infrastruktur und durch die geographische Nähe problemlos und schnell erreichbar. Durch diese einzigartige Lage ergeben sich eine Vielzahl an Möglichkeiten, um die Freizeit auf verschiedenste Arten zu gestalten.

Auch in der unmittelbaren Umgebung ist für beste Infrastruktur gesorgt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Apotheke, Ärzte und Cafés hier ist man rundum versorgt.

Neubau-Wohnung mit ca. 54 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem rund 16 m<sup>2</sup> großen Balkon in schöner Süd-Westausrichtung.

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt: Vorraum, Badezimmer, Abstellraum (Anschluss für WM), separate Toilette, Schlafzimmer sowie Wohnesszimmer jeweils mit Ausgang auf den Balkon.

Die familienfreundliche und barrierefreie Wohnanlage verbindet alles, wofür das Wort "Lebenswert" steht. Der Ausstattungsstandard kann als überdurchschnittlich hoch gesehen werden, beginnend bei stilvollen Echtholzböden bis hin zu einer elektrisch geführten Außenbeschattung. Die Wohnanlage zeichnet sich außerdem durch die hervorragende Infrastruktur aus. Mit dem Zug oder Bus ist man in ca. 20 Minuten in Villach. Aber auch direkt in Arnoldstein gibt es Einkaufsmöglichkeiten (Lidl, Billa, Spar, Penny Markt), eine Volksschule, eine Hauptschule, eine Apotheke, Ärzte und auch Banken.

Fertigstellung: April 2024

Es gibt die Möglichkeit PKW und Carport - Stellplätze zu erwerben.

PKW -Stellplatz: € 8.500,-

Carport-Stellplatz: € 13.900,-

**Sofortinformation: +43664/915 02 95**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap