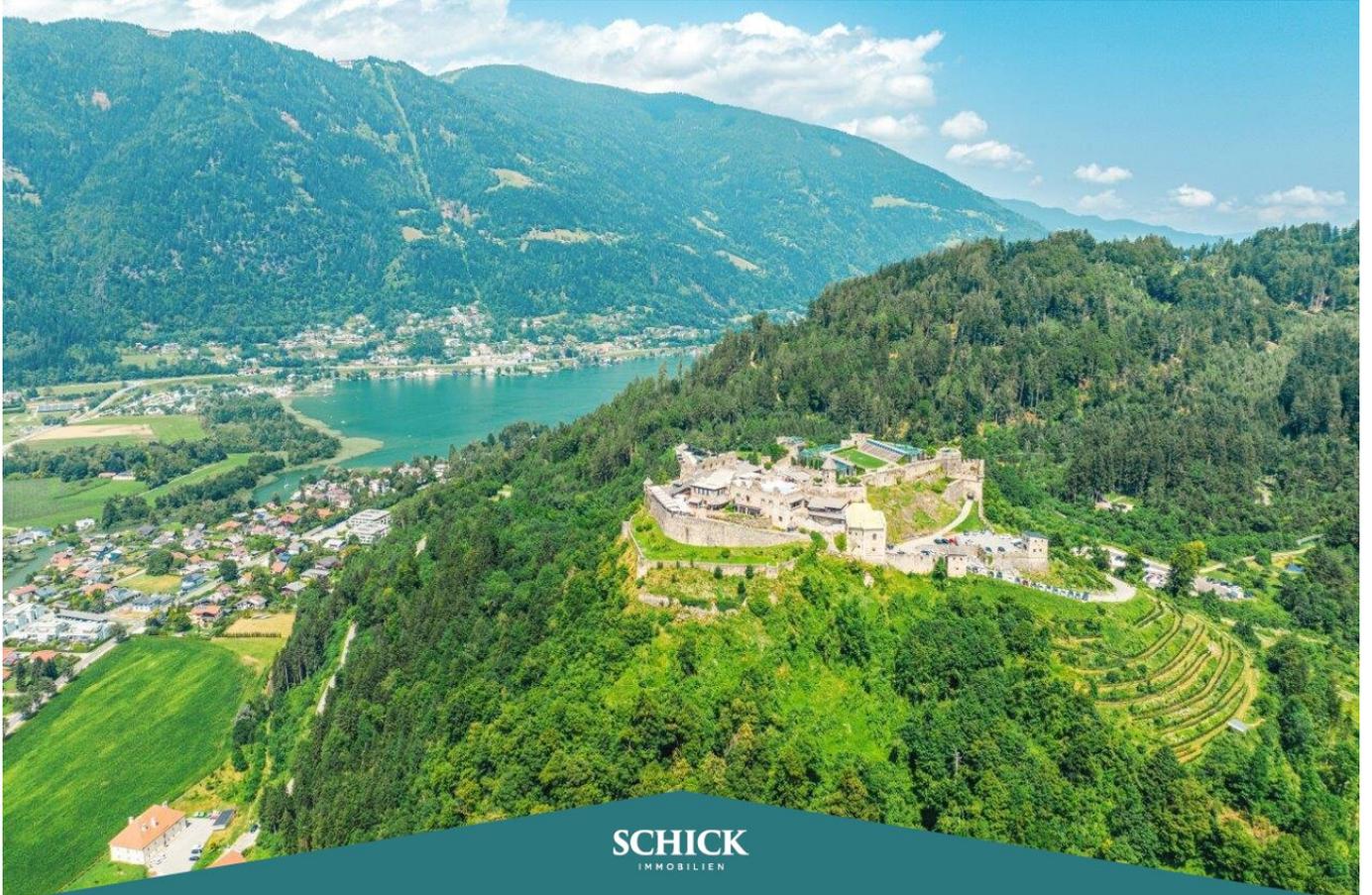


## Burg & Seezauber



**Objektnummer: 230455002**

**Eine Immobilie von SCHICK Immobilien | Gernot Schick**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9523 Landskron
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	116,15 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	48,90 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	7,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 47,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,69
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

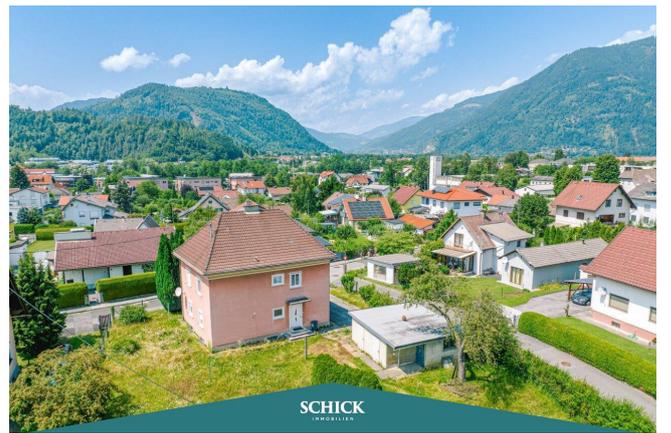
## Ihr Ansprechpartner



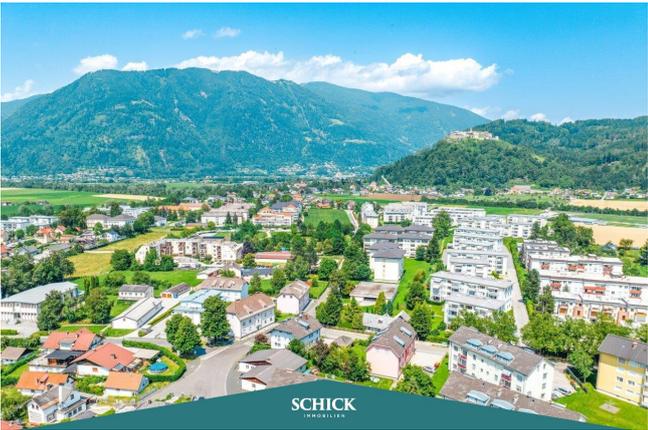
**Gernot SCHICK**

SCHICK Immobilien | Gernot Schick  
Völkendorfer Straße 1/ 5A  
9500 Villach









## Objektbeschreibung

Diese Neubau Doppel-Haushälfte bezaubert mit liebenswürdiger Gartenfläche, einer überdachten Sonnenterrasse und perfekter Grundrissgestaltung auf zwei Wohnebenen mit ca. WNFL 116m<sup>2</sup>.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn-Essbereich mit integrierter offener Wohnküche. Ein Gäste-WC und die Haustechnik und Stauraumflächen sind ebenfalls im Erdgeschoss.

Im Obergeschoß sind drei hübsche, helle Schlafzimmer sowie das Familienbad mit Badewanne und Walk-In-Dusche beheimatet. Ein separates WC ist ebenfalls vorhanden. Als kleines Highlight gilt das Badezimmer en Suite im Bereich des Eltern-Schlafzimmers mit bodengleicher Dusche und schönem Waschtisch. Ein Lagerraum im Anschluss an das Carport bietet zusätzlichen Platz für das sichere Verwahren von alltäglichen Dingen.

### **Reconstructing – das nachhaltige Bauen.**

Das bestehende alte Gebäude aus den 1950er Jahren wird im des Reconstructing-Verfahren komplett saniert und umgebaut, zusätzlich wird ein Doppelhaus als Massivbau neu errichtet. Der Bauträger nutzt mit dieser Art zu bauen das vorhandene Grundstück und die Flächen zwischen bereits bestehenden Häusern, um neue attraktive Lebens- und Wohnräume zu schaffen.

Mit dieser Art des modernen Wohnbaus gelingt es Wohnraumschaffung mit ökologischen und umweltschonenden Erfordernissen zu verbinden.

Das Bestandshaus verfügt in Zukunft über zwei Eigentumswohnungen mit 65m<sup>2</sup> und 116m<sup>2</sup>, neu dazu gebaut wird ein Doppelhaus mit zwei Wohneinheiten mit 110m<sup>2</sup> und 116m<sup>2</sup>. Gärten, Carports sowie Parkplätze im Freien stehen den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern zusätzlich zur Verfügung.

Nachhaltigkeit steht bei diesem Bauprojekt an oberster Stelle. Ob die Wahl der geeigneten Baumaterialien oder das Zusammenarbeiten mit fachlich bestens ausgebildeten Partnern aus der Region – hier werden mit Kärntner Baumeisterqualität Werte geschaffen. Eine Luftwärmepumpe, die Smart Home Ausstattung und die Vorbereitung einer Leerverrohrung für die Montage einer Photovoltaik-Anlage unterstreichen den Umweltgedanken.

Nachhaltiger Wohnraum, der den zukünftigen Käufern eine sichere Wertanlage bietet. Mit Qualität Nachhaltigkeit schaffen – das ist unser Anspruch.

Hier, inmitten von Landskron in wunderbarer Ruhelage und umgeben von perfekter Infrastruktur, entstehen nun zwei moderne, exklusive und einzigartige Doppel-Haushälften sowie zwei Eigentumswohnungen. Die zwei Doppel-Haushälften werden als Neubau errichtet und das Bestandshaus mit zwei Eigentumswohnungen ausgestattet.

Der Um- und Neubau wird von Baufirmen aus der Region durchgeführt. Diese stehen für Qualität und Know-how und sind auch nach Ihrem Einzug für Sie erreichbar.

Mit viel Verstand und Liebe zum Detail wurden die einzelnen Wohneinheiten geplant. Keine Wohneinheit ist gleich und jeder Grundriss bringt seinen eigenen Charme mit. Bringen auch Sie ihren eigenen Stil und ihre eigenen Ideen und Vorstellungen ein. Gerne ermöglichen wir Ihnen, bis zu einem gewissen Zeitpunkt, ein Mitgestalten der einzelnen Räume.

### **Wohnen am schönsten Platz in Österreich!**

Im Rahmen der ORF-Sendung "9 Plätze - 9 Schätze" setzte sich die Burg Landskron als schönster Platz Österreichs durch. Die ORF-Zuseherinnen und -Zuseher haben am Nationalfeiertag in der ORF Fernsehsendung ihren „schönsten Platz“ gekürt.

Die **Burg Landskron** mit ihrem Ausblick auf die Karawanken, der **Adler Arena** und dem **Affenberg** war schon immer ein besonderer Ort und jetzt ist es auch offiziell: Aus den neun Landessiegern, die am Nationalfeiertag 2023 jeweils für ihr Bundesland an den Start gingen, wurde die **Burg Landskron** zum **schönsten Platz Österreichs 2023 gewählt**. Hier ein **Video von der Burg Landskron**.

Entdecken Sie den Ossiacher See am Fuße der Gerlitzten Alpe, ein beliebter Ort mit kulturellen Angeboten, Ausflugszielen und atemberaubender Natur. Pistenzauber garantieren die Skigebiete Gerlitzten Alpe und Dreiländereck, die mit ihren schneesicheren Pisten beste Möglichkeiten für Anfänger und Profis bieten.

### **Weil Qualität & Ausstattung zählt...**

- Qualitätsvolle Materialien und modernste Technik-Ausstattung
- Ein funktionierendes Konzept für Nachhaltigkeit & Umwelt durch Restructuring
- Geringe Betriebskosten durch Luftwärmepumpe und Smart Home Ausstattung

- Vorbereitung/Leerverrohrung für Photovoltaik-Anlage
- Moderner Wohn- und Essbereich mit offener Küche und viel Licht
- Helle Räume und praktische Grundrissgestaltung für komfortables Wohnen
- Badezimmer mit bodengleicher Dusche oder Badewanne
- Stylish Ausstattung mit qualitätvollen Materialien bei Böden und Fliesen
- Überdachte Sonnenterrasse oder Balkon
- Geräumiger Lagerraum im Anschluss an das Carport
- Eigener KFZ-Carport-Abstellplatz
- Liebenswürdiger Eigengarten mit Umzäunung
- Kleinteilige Wohnanlage mit nur vier Wohneinheiten

Hinweis: KFZ-Carport-Abstellplätze (á EUR 14.000,00) oder KFZ-Abstellplätze im Freien (á EUR 7.000,00) sind im angegebenen Kaufpreis nicht enthalten und gesondert zu erwerben.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <3.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap