

Großzügige Erstbezugs-Maisonettenwohnung mit Lift und Loggia bietet 3 Zimmer auf 103 m² und befindet sich in der Nähe von Villach



Objektnummer: 7137/2132

Eine Immobilie von ERA IMED Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9601 Arnoldstein
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	103,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Kaufpreis:	399.800,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Herbert Wurzer

ERA IMED Immobilien
Neuer Platz 20
9800 Spittal an der Drau

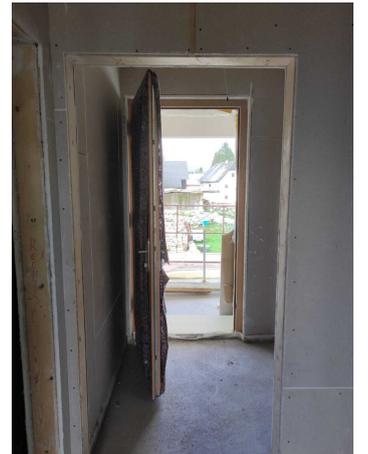
H +43 676 5167960

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

















PÖCKAU 1

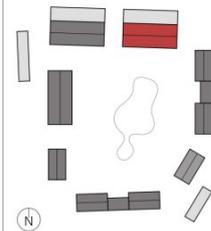
PROJEKT

DORFSIEDLUNG PÖCKAU
PÖCKAU 1
9601 ARNOLDSTEIN

PLANINHALT

HAUS RUDOLF
TOP 7 - DG

ÜBERSICHT



FLÄCHEN

AR	1,71
BAD/WC	6,16
STH	1,05
VCRR	4,34
WINDF.	2,40
WOHNEN	39,88
ZIMMER	15,88
BAD	4,87
ZIMMER	31,90
	107,99 m²
BALKON	3,9
	3,9 m²
LOGGIA	15,31
	15,31 m²



Unverbindliche Plankopie. Die abgebildete Plandarstellung zeigt einen möglichen Möblierungsvorschlag.
Die darin dargestellte Einrichtung ist symbolhaft zu verstehen.





PÖCKAU 1

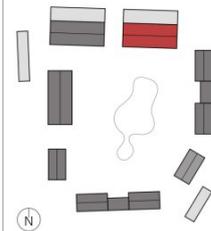
PROJEKT

DORFSIEDLUNG PÖCKAU
PÖCKAU 1
9601 ARNOLDSTEIN

PLANINHALT

HAUS RUDOLF
TOP 7 - DS

ÜBERSICHT



FLÄCHEN

AR	1,71
BAD/WC	6,16
STH	1,05
VCRR	4,34
WINDF.	2,40
WOHNEN	39,88
	15,68
ZIMMER	4,87
BAD	31,90
ZIMMER	107,99 m ²
BALKON	3,9
	3,9 m ²
LOGGIA	15,31
	15,31 m ²



Unverbindliche Plankopie. Die abgebildete Plandarstellung zeigt einen möglichen Möblierungsvorschlag.
Die darin dargestellte Einrichtung ist symbolhaft zu verstehen.



HRT
IG





Objektbeschreibung

Two-in-One: Zwei Wohneinheiten mit Lift und separatem Zugang – Ideal sowohl als Vorsorge- und Anlegerwohnung als auch für Zweigenerationenwohnen oder als betreutes Wohnen!

Die ca. 103 m² große 3-Zimmer-Erstbezugs-Maisonettenwohnung mit Loggia ca. 15 m² liegt etwa 10 bis 15 Minuten von der Stadt Villach entfernt. Die optimale Lage und die gute Verkehrsanbindung zu den beliebten Kärntner Badeseen sowie den Ski- und Wandergebieten, der Kärnten Therme eröffnen den Bewohnern ganzjährig vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

Besonders hervorzuheben ist der Natur- und Bio-Schwimmteich, der Teil der kreisförmigen Wohnanlage mit insgesamt neun Baukörpern und 55 Wohneinheiten ist. Rund um die Schwimmzone werden gemütliche Liegebereiche geschaffen. Die gesamte Wasserfläche ist sicher umzäunt, um die erforderliche Sicherheit zu gewährleisten. Die Anlage bietet großzügige Allgemeinflächen, darunter Grünbereiche, Erholungsflächen, zugeordnete Gartenflächen und einen Kinderspielplatz.

Der Baustart für insgesamt 55 Wohneinheiten in Massiv- und Holzriegelbauweise erfolgte bereits im April 2022. Gegenwärtig sind etwa 70% der verfügbaren Wohneinheiten verkauft, wobei es sich um eine vielfältige Auswahl handelt, beginnend von 1-Zimmer-Studios über 2- und 3-Zimmer-Wohnungen bis hin zu 4-Zimmer-Garten- oder Loggia-Wohnungen. Einige Einheiten sind bereits bewohnt, während andere noch verfügbar sind.

Die Fertigstellung aller neun Baukörper und Grünanlagen ist für das zweite Quartal 2024 vorgesehen. Die Projektplanung legte besonderen Wert auf eine umweltfreundliche und energieeffiziente Bauweise, was niedrige Betriebskosten von etwa 3 Euro netto pro Quadratmeter ermöglicht.

Eine groß angelegte Photovoltaik-Anlage sorgt für ausreichende Eigenstromerzeugung, um die Allgemeinflächen zu versorgen und einer nachhaltigen und umweltfreundlichen Lösung gerecht zu werden.

Alle Wohneinheiten werden durch hochwertige Luftwärmepumpen-Heizsysteme versorgt. Die Beheizung erfolgt über eine individuell steuerbare Fußbodenheizungen, die bei Bedarf auch als Kühlung genutzt werden kann. Darüber hinaus verfügen sämtliche Wohnungen über einen Kaminanschluss.

Von insgesamt neun kreisförmigen Baukörpern sind sechs, abgesehen von den

Erdgeschosswohnungen, über außenliegende Treppenhäuser (Halbstock) und Laubengänge bequem erreichbar, während die verbleibenden drei Baukörper zusätzlich über eine Aufzugsanlage verfügen.

Obergeschoss:

- Aufzug
- Eingangsbereich mit Windfang
- Bad/WC mit Fenster
- Vorraum
- Abstellraum
- Offener Wohnraum: Küche/Wohnen/Esszimmer mit großer Loggia (15,3 m²)
- Kleines Home Office
- 1 Zimmer

Dachgeschoss (direkt vom Obergeschoss über den Stiegenaufgang zur separaten Wohneinheit):

- Wohn/Küche/Zimmer
- Bad/WC
- Balkon variante PLUS mit zweitem Balkon gegen Aufzahlung

Für weitere Fragen oder einen Besichtigungstermin vor Ort kontaktieren Sie bitte **Herrn Herbert Wurzer** am besten telefonisch unter **+43 (0) 676 51 67 960** oder per E-Mail unter h.wurzer@era.at

Weiteren Auskünfte zur Wohnung entnehmen Sie bitte der unten stehenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m
Apotheke <2.500m
Klinik <8.000m
Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m
Kindergarten <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige

Geldautomat <3.000m

Bank <3.000m

Post <3.000m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap