

**Wohnhaus mit Panoramablick & Entwicklungspotenzial
nahe Spittal an der Drau – sonnige Ruhelage**



Ansicht Zufahrt

Objektnummer: 7137/2277

Eine Immobilie von ERA IMED Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9702 Ferndorf
Baujahr:	2008
Zustand:	Sanierungsbedürftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	173,00 m ²
Nutzfläche:	7,00 m ²
Gesamtfläche:	180,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	5
Stellplätze:	5
Garten:	624,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 81,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,16
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	280,00 €
Provisionsangabe:	
	3.0% plus 20.0% USt.

Ihr Ansprechpartner

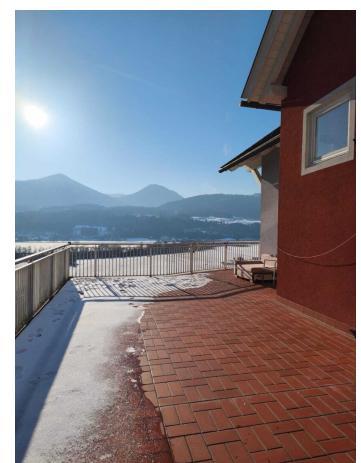
Herbert Wurzer

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





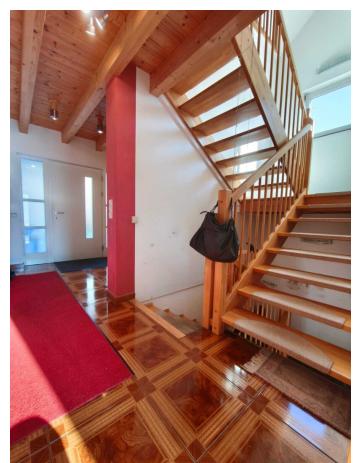


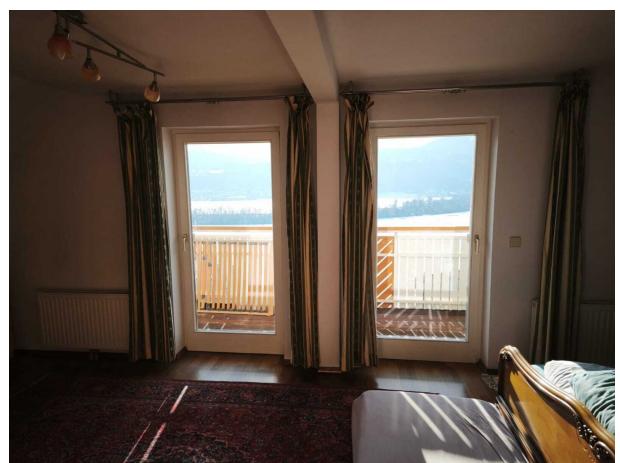
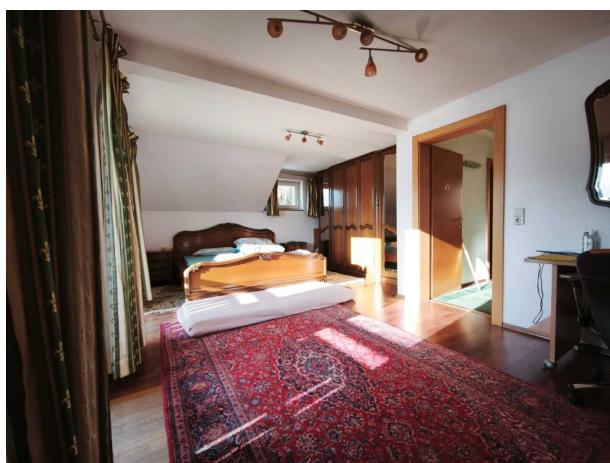




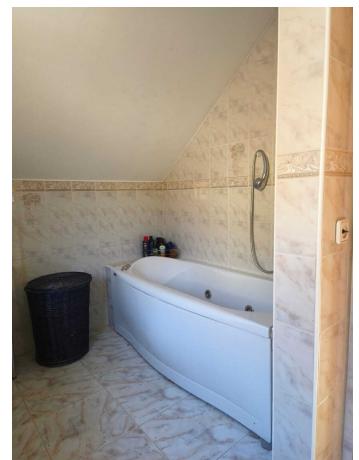
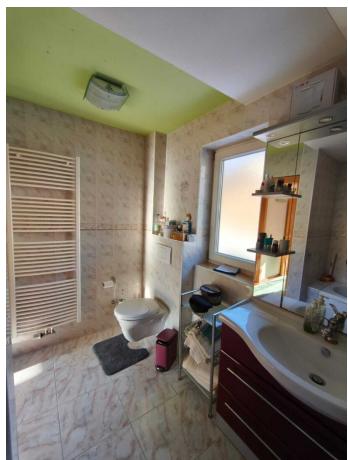
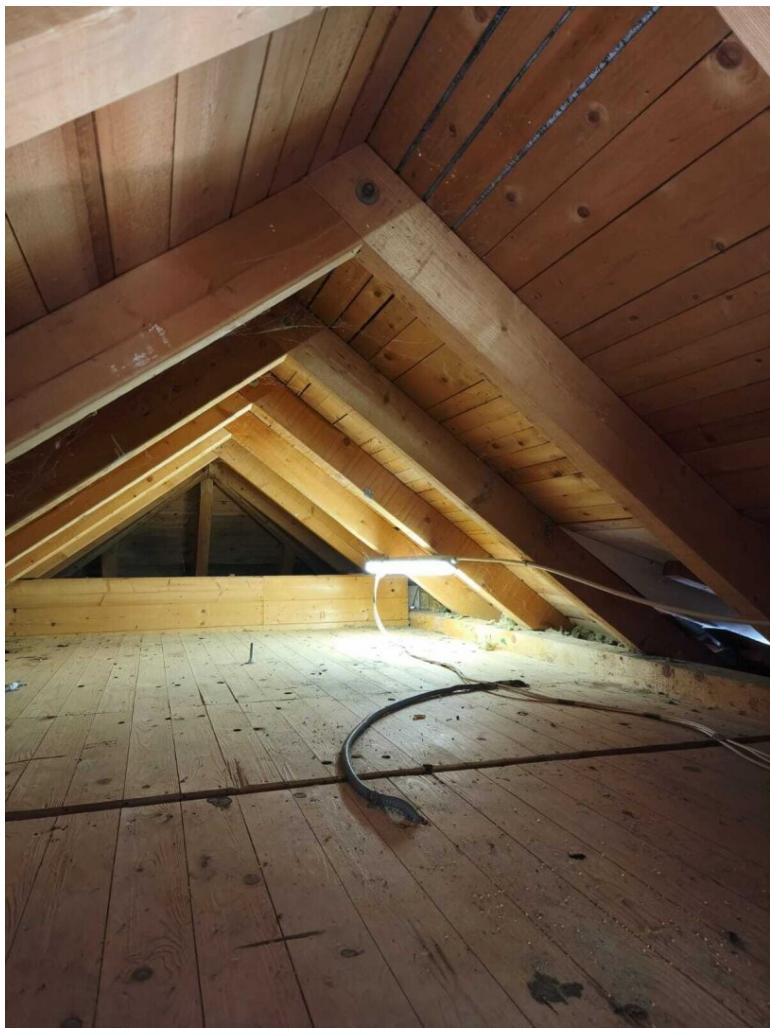


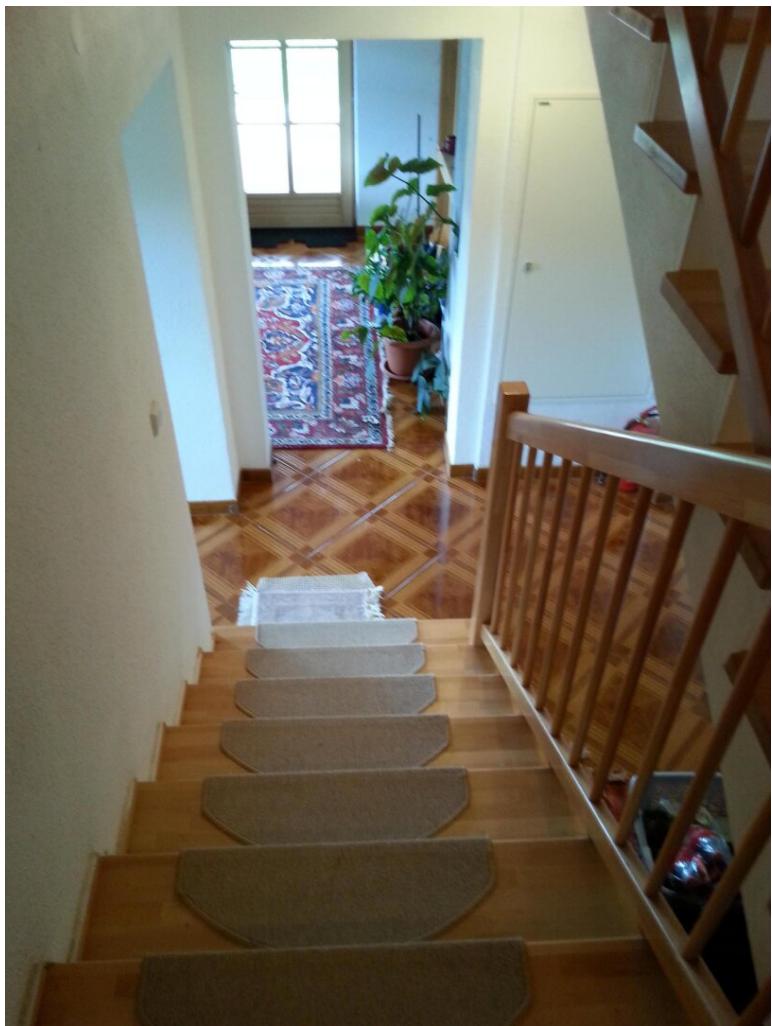




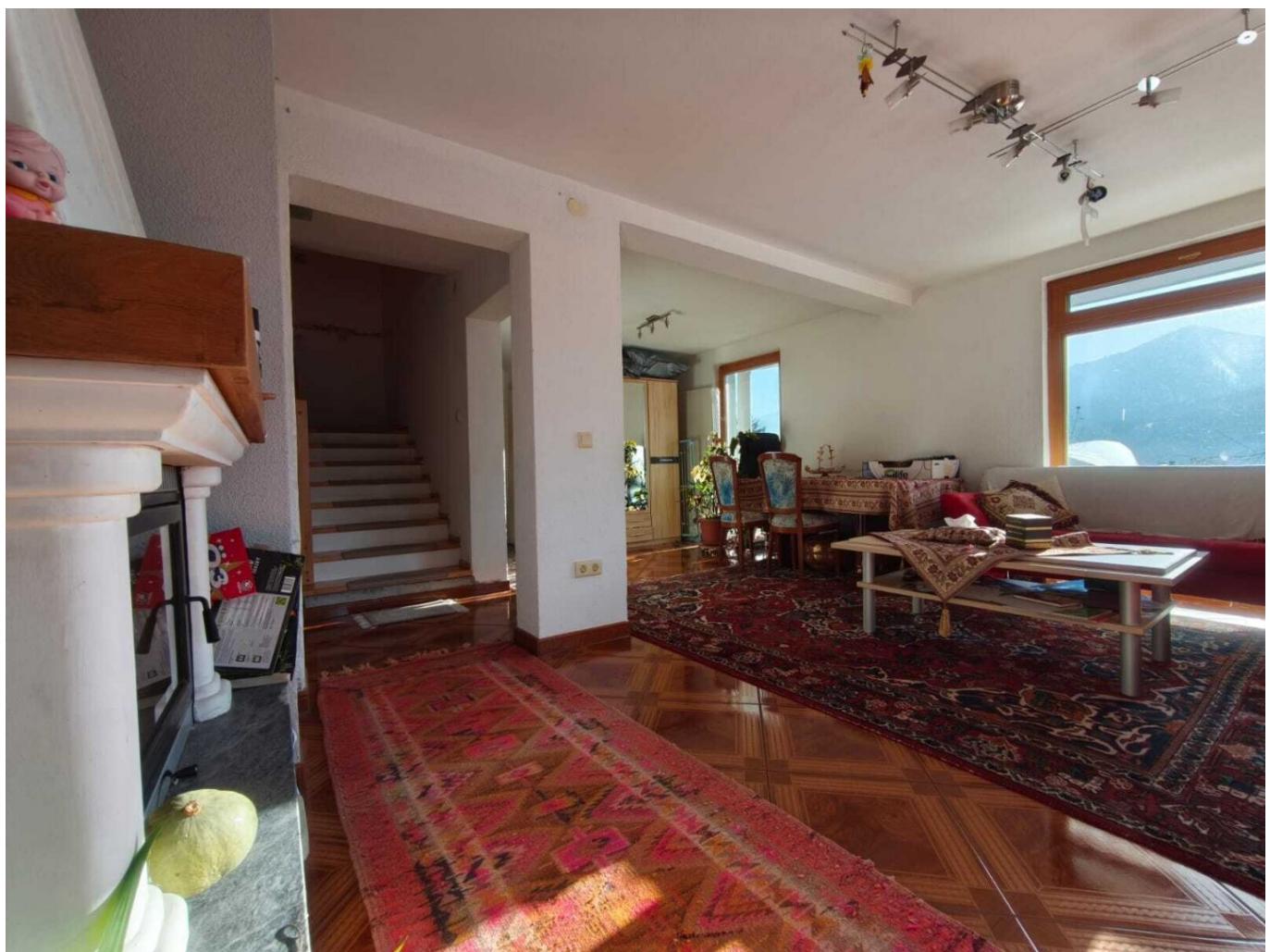




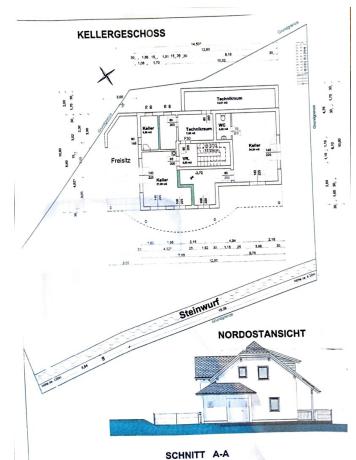




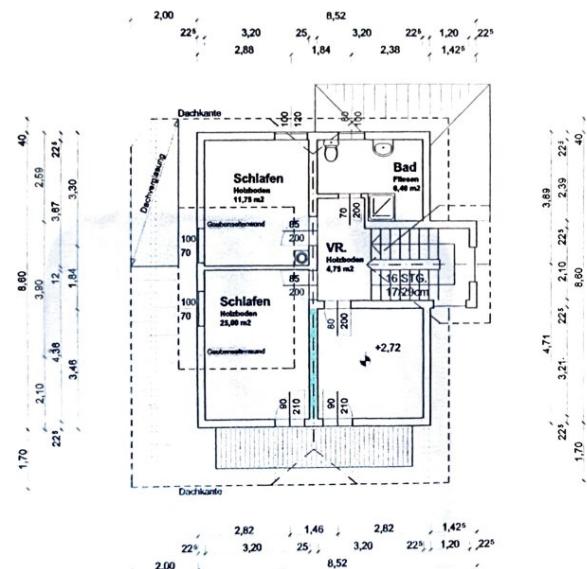




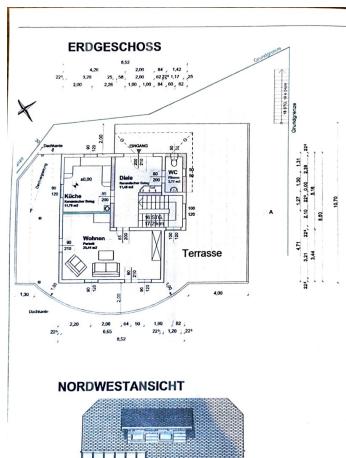




OBERGESCHOSS



SÜDOSTANSICHT



Objektbeschreibung

Wohnhaus mit Panoramablick & Entwicklungspotenzial nahe Spittal an der Drau – sonnige Ruhelage

Ruhige Sonnenlage | Erdwärme | Zwei Wohneinheiten möglich

Kurzbeschreibung

Dieses im Jahr **2008 errichtete Wohnhaus** befindet sich in ruhiger, sonniger Lage nahe **Rothenthurn**, nur ca. **10 km von der Stadt Spittal an der Drau** sowie dem Autobahnzubringer entfernt. Es überzeugt durch einen **beeindruckenden Fernblick auf die umliegende Natur- und Berglandschaft**.

Dank der **einfach teilbaren Struktur in zwei Wohneinheiten** bietet die Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, **Mehrgenerationenwohnen** oder auch zur **teilweisen Vermietung**.

Highlights

- Ruhige, sonnige Lage mit **unverbaubarem Panoramablick**
- **Zwei Wohneinheiten möglich**
- Untergeschoss in **Massivbauweise**, Erd- und Obergeschoss in **Holzriegelbauweise**
- **Energieeffiziente Erdwärmehitzung** mit Fußbodenheizung und Heizkörpern im 1. Obergeschoss
- Direktzugang zu **großzügigen, teilweise überdachten Terrassen**
- Zwei zugeordnete KFZ-Stellplätze vor dem Haus, zwei Garagenstellplätze (Dacheindeckung fehlt noch) sowie die Möglichkeit zur Errichtung eines Carports auf eigenem Grundstück (Material vorhanden).
- Anschlüsse für **Photovoltaik-Paneele vorbereitet**

Raumaufteilung

Untergeschoss:

- Zugang über Innenstiege oder direkt vom Außenbereich bzw. der Terrasse
- Badezimmer mit WC, Waschraum und Trockenraum
- Großzügiger Wohnraum mit Holzkaminofen (27,50 m², Raumteilung möglich)
- Heiz- und Technikraum (Erdwärme)
- Separate Dusche mit WC
- Großes Zimmer (24 m²)
- Direkter Zugang zu zwei teilweise überdachten Terrassen (ca. 75 m²) mit angrenzender Gartenfläche

Erdgeschoss:

- Vorraum / Garderobe
- WC mit Fenster
- Stiegenaufgang ins 1.Obergeschoss / Stiegenabgang ins Untergeschoss
- Großzügiger, offener Wohn-Ess-Küchenbereich (ca. 37 m²)
- Zugang zu zwei rund um das Haus verlaufenden Sonnenterrassen (ca. 70 m²) mit Fernblick

Obergeschoss:

- Vorraum
- Ein großes Schlafzimmer (25,00 m²), eine Teilung in zwei Zimmer ist problemlos möglich.
- 1 Schlafzimmer (11,75 m²)
- Badezimmer mit WC, Waschtisch, Badewanne und Fenster
- Großer Südbalkon mit Weitblick (ca. 10 m²)

Energiedaten

- Energieausweis: **liegt vor**
- HWB: **81,00 kWh/m²a | Klasse C**
- fGEE: **1,16 | Klasse C**

Lage

- Ruhige, naturnahe Wohnlage mit viel Sonne
- Nähe zum **Millstätter See** sowie zum Ski- und Wanderberg **Goldeck**
- Schnelle Autobahnbindung bei Spittal an der Drau – Richtung Salzburg, Wien und Italien
- Ideal für **Naturliebhaber, Familien oder Ruhesuchende**

Zusatzinformationen

- Sanierungs- und Fertigstellungsobjekt – ideal für Handwerker oder Investoren, die die Immobilie nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten; auf Wunsch Unterstützung bei der Wahl geeigneter Firmen.
- Betriebskosten inkl. Heizung: ca. **280 € pro Monat**
- Die für den Außenbereich erforderlichen Baumaterialien befinden sich bereits teilweise vor Ort.

Fazit

Eine **günstige Gelegenheit in außergewöhnlicher Lage** mit großem Entwicklungspotenzial. Mit handwerklichem Geschick entsteht hier ein **wertbeständiges Zuhause** mit hohem Wohnkomfort, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und **traumhaftem Fernblick**.

Kontakt

Herbert Wurzer

Immobilienberater

? +43 676 51 67 960

?? h.wurzer@era.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <4.500m

Kindergarten <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <4.000m

Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige

Bank <5.500m

Geldautomat <5.500m

Post <2.000m

Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap