

**Zentrumsnah: Großzügige Stadtvilla in Spittal an der Drau  
mit hervorragender Infrastruktur**



**Objektnummer: 7137/3103**

**Eine Immobilie von ERA IMED Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Stadthaus         |
| <b>Land:</b>             | Österreich               |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 9800 Spittal an der Drau |
| <b>Baujahr:</b>          | 1987                     |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt                 |
| <b>Möbliert:</b>         | Teil                     |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 182,00 m <sup>2</sup>    |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 131,00 m <sup>2</sup>    |
| <b>Zimmer:</b>           | 4                        |
| <b>Bäder:</b>            | 2                        |
| <b>WC:</b>               | 4                        |
| <b>Balkone:</b>          | 1                        |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                        |
| <b>Stellplätze:</b>      | 4                        |
| <b>Garten:</b>           | 928,00 m <sup>2</sup>    |
| <b>Keller:</b>           | 91,00 m <sup>2</sup>     |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 690.000,00 €             |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                          |

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.













# Objektbeschreibung

## Ihr neues Zuhause: Komfort und zentrale Lage

Diese außergewöhnliche Stadtvilla kombiniert stilvolles Wohnen mit anspruchsvoller Architektur in einer äußerst zentralen und begehrten Wohnlage. Die ruhige und dennoch zentrumsnahe Lage bietet die ideale Balance zwischen urbanem Komfort und privater Erholung.

Das Stadtzentrum von Spittal an der Drau ist bequem zu Fuß erreichbar, während der Millstätter See und das Ski- und Wanderparadies Goldeck mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar sind – perfekte Voraussetzungen für Freizeit und Entspannung.

## Highlights im Überblick

- **Architektur:** Einzigartige Stadtvilla in Massivbauweise, voll unterkellert, Baujahr 1987
- **Grundstück:** 1.135 m<sup>2</sup>, wunderschön angelegter Garten, Widmung Bauland Wohngebiet
- **Wohnfläche:** ca. 182 m<sup>2</sup>,
- **Keller:** ca. 91 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- **Dachgeschoss:** Ausbaufähig für ca. 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Heizung:** Öl Fußbodenheizung auf allen Etagen
- **Kachelofen:** Im Erdgeschoss
- **Parkmöglichkeiten:** Doppelgarage sowie zusätzliche Stellflächen auf dem Eigengrund für mindestens vier Fahrzeuge.
- **Holzlager und Geräteraum:** Im Garten

- **Blockhütte:** Im Garten

## **Detaillierte Raumaufteilung**

### **Erdgeschoss (ca. 91 m<sup>2</sup> Wohnfläche):**

- Eingangsbereich mit Garderobe, WC und Abstellraum
- Große Einbauküche mit Essbereich und Zugang zur Doppelgarage und Garten
- Offener Wohn- und Essbereich mit Kachelofen und Zugang zur Sonnenterrasse (Süd-/Westausrichtung)
- Großzügiger Garten mit Blockhütte, Grillstation und elektrischem Einfahrtstor

### **Obergeschoss (ca. 91 m<sup>2</sup> Wohnfläche):**

- Galerie mit zwei separaten Eingangsbereichen – aufteilbar in zwei Wohneinheiten
- **Eingang 1:** Schlafzimmer mit Balkon, Ankleidezimmer, großzügiges Bad mit Eckbadewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und WC
- **Eingang 2:** Eltern- und Kinderzimmer, Bad mit Dusche, WC und Doppelwaschbecken

### **Dachgeschoss (ca. 40 m<sup>2</sup>, ausbaufähig):**

- Bodenaufbau (Estrich) und Elektroanschlüsse vorhanden

**Keller (ca. 91 m² Nutzfläche):**

- Sauna mit Dusche und WC, Hobbyraum, Schutzraum, Heiz- und Tankraum

**Lagebeschreibung**

Die Stadtvilla liegt in einer ruhigen und sonnigen Wohngegend im Zentrum von Spittal an der Drau. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Ärzte und Behörden sind bequem fußläufig erreichbar. Dank der ausgezeichneten Anbindung an die Autobahn und die Nähe zum Millstätter See genießen Sie schnellen Zugang zu Freizeit- und Erholungsangeboten.

**Freizeitmöglichkeiten:**

- Baden, Segeln und Wassersport am Millstätter See
- Skifahren, Wandern und Radfahren im Goldeck-Gebiet
- Wellness und Entspannung in der Drautal Perle

**Eckdaten**

- **Objektart:** Großzügige Stadtvilla in zentrumsnaher Lage
- **Zimmer:** 4 (mit Potenzial für weitere Räume)
- **Kaufpreis:** € 690.000,--
- **Betriebskosten:** ca. € 450,--



## **Kontakt**

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie bitte:

**Herr Herbert Wurzer**

+43 (0) 676 51 67 960

[h.wurzer@era.at](mailto:h.wurzer@era.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Post <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap