

**Platz für die ganze Familie: Großzügiges Einfamilienhaus
zwischen Spittal an der Drau und Villach**



Objektnummer: 7137/3136

Eine Immobilie von ERA IMED Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9711 Aifersdorf
Baujahr:	1951
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	186,50 m²
Nutzfläche:	97,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	5
Keller:	97,00 m²
Kaufpreis:	325.000,00 €
Betriebskosten:	450,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

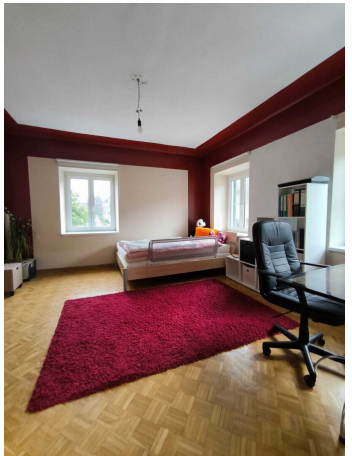
Herbert Wurzer

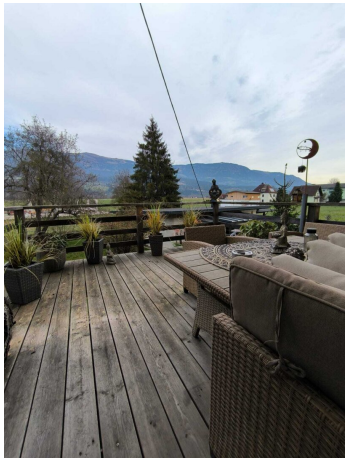
ERA IMED Immobilien
Neuer Platz 20
9800 Spittal an der Drau

H +43 676 5167960

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







Objektbeschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus überzeugt durch seine sonnige und zentrale Lage zwischen Spittal an der Drau und Villach. Eingebettet in eine Umgebung mit hervorragender Infrastruktur, sind Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Ärzte, Kindergärten sowie Schulen aller Bildungsstufen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem erreichbar.

Eine Bushaltestelle liegt nur wenige Schritte entfernt, und der Bahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar – perfekt für Familien und Berufstätige.

Das massiv errichtete, voll unterkellerte Haus wurde 1951 erbaut und bietet eine Wohnfläche von ca. 187 m² sowie eine Nutzfläche von ca. 97 m². Zusätzlich steht das Dachgeschoss mit ca. 70 m² zum Ausbau bereit. Seit dem Jahr 2000 wurden regelmäßig Erhaltungs- und Renovierungsarbeiten durchgeführt, wodurch sich die Immobilie in einem gepflegten Zustand präsentiert. Beheizt wird das Haus über eine Öl-Zentralheizung, alternativ kann die vorhandene Holz-Zentralheizung genutzt werden. Anschlüsse für einen Kamin sind ebenfalls vorhanden.

Zur Immobilie gehören **vier KFZ-Stellplätze** im Eingangsbereich, eine **Garage** sowie ein **sonniger Garten**, der zum Entspannen einlädt. Die durchdachte Raumaufteilung über mehrere Ebenen und der gepflegte Gesamtzustand machen dieses Haus zu einer attraktiven Wahl für zukünftige Eigentümer.

Raumaufteilung

- **Erdgeschoss (EG):**
 - Windfang
 - Vorraum
 - Wohnzimmer
 - Esszimmer mit Küche
 - Gäste-WC
 - Abstellraum

- Zugang zum Keller und Obergeschoss
- Kaminanschluss
- Sonnenterrasse mit Gartenblick
- 4 KFZ Abstellplätze beim Eingangsbereich

- **Obergeschoss (1.OG):**

- Vorraum
- 4 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer
- 1 Separates WC
- Kaminanschluss
- 1 Balkon

- **Untergeschoss (UG):**

- Vorraum
- Partyraum
- Heizraum (Öl-Zentralheizung)
- Zentralheizung, die alternativ auch mit Holz beheizbar ist
- Waschküche
- Garage: 1 KFZ Abstellplatz mit direktem Zugang zum Garten

- **Dachgeschoss (DG):**

- Noch nicht ausgebaut – Potenzial für zusätzlichen Wohnraum

Ausstattung

- **Außenbereiche:** 1 Balkon, 1 Terrasse
- **Bodenbeläge:** Fliesen, Parkett

- **Küche:** Einbauküche
- **Heizung:** Zentralheizung (Ölheizung) alternativ auch mit Holz beheizbar
- **Kaminanschlüsse** sind in allen Etagen vorhanden

Zusatzinformationen

- **Parkmöglichkeiten:** 4 Stellplätze und 1 Garage
- **Zimmer:** 5
- **1 Badezimmer:** Badewanne, Dusche, Waschbecken, Fenster
- **2 WCs**
- **Verfügbarkeit:** Nach Absprache

Highlights

- **Großzügige Wohnfläche:** ca.187 m² Wfl. verteilt auf Erdgeschoss und 1 Obergeschoss
- **Partyraum:** Im Keller
- **Sonniger Garten:** Ideal für Familien oder Hobbygärtner
- **Verkehrsanbindung:** Die Autobahn, eine Bushaltestelle und der Bahnhof befinden sich in der Nähe.

- **Potenzial:** Dachgeschoss bietet Ausbaureserven von ca. 70 m²

Machen Sie sich selbst ein Bild von diesem charmanten Einfamilienhaus und seiner zentralen Wohnlage!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m

Apotheke <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <3.500m

Sonstige

Geldautomat <3.500m

Bank <3.500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap