

## **Gemütliche Landhauswohnung mit traumhaftem Flussblick**



**Objektnummer: 8521/111**

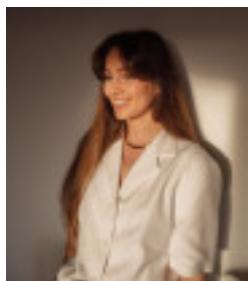
**Eine Immobilie von Lumen Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9130 Poggersdorf
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Wohnfläche:</b>	64,78 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	149.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

5.364,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

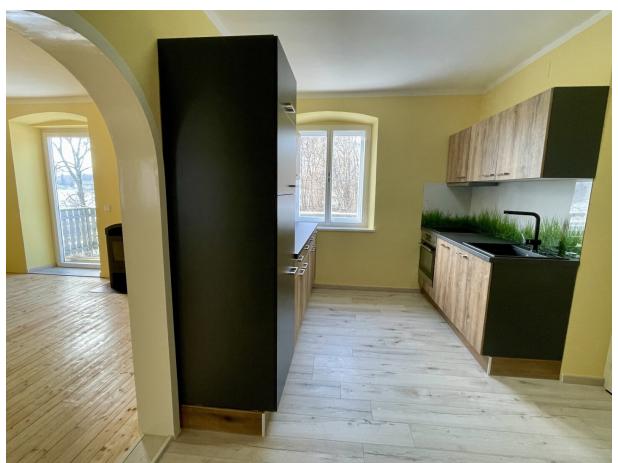
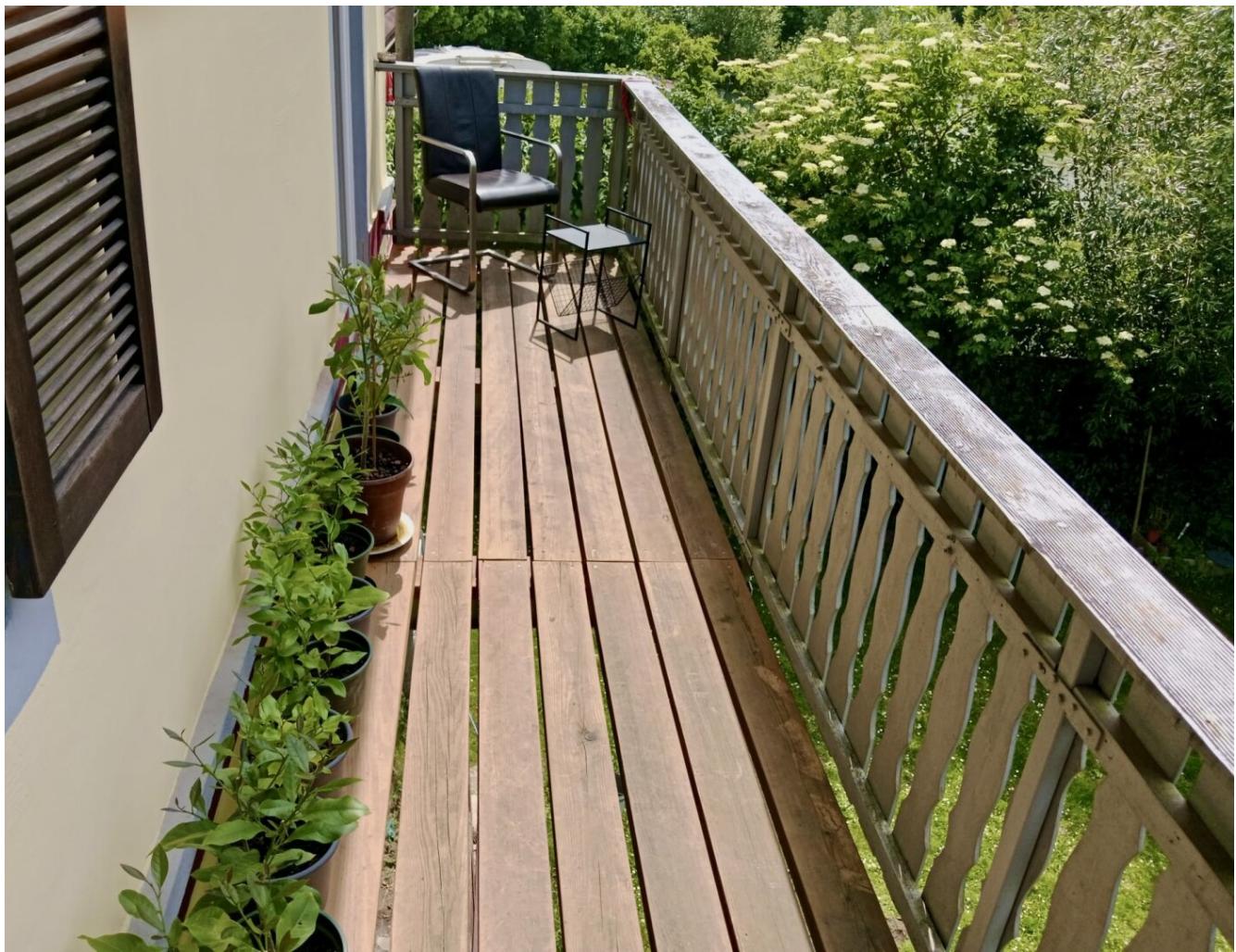


### Katrin Lauritsch

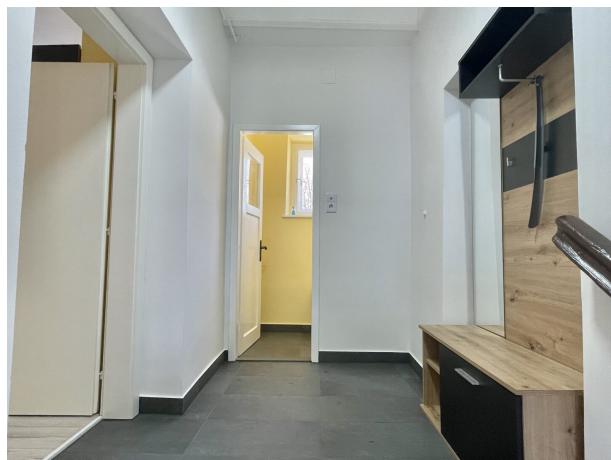
Lumen Immobilien  
Flußgasse 9  
9500 Villach

T 0650 5344349  
H 0650 5344349

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







# Objektbeschreibung

## Gemütliche Landhauswohnung mit Flussblick, Balkon & Ausbaumöglichkeit

Diese charmante Wohnung mit ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 1. Stock eines kleinen Mehrparteienhauses mit nur drei Einheiten – jede mit **eigenem Eingang** und dadurch viel Privatsphäre.

Besonders viel Wert wurde darauf gelegt, den ursprünglichen Charme der Wohnung zu bewahren, denn die Einheit wurde komplett **generalsaniert**: Die wunderschönen Originalholzböden und stilgerecht erneuerte Kastenfenster fügen sich harmonisch ins Gesamtbild ein. Abgerundet wird das besondere Ambiente durch den **herrlichen, unverbaubaren Ausblick auf den Fluss**, der sich direkt vor der Tür befindet und das Landhausflair perfekt unterstreicht.

### Raumaufteilung & Highlights:

- Eigener Zugang mit Stiegenaufgang in den 1. Stock
- Die Heizung wird gerade erneuert und es entsteht eine energieeffiziente Zentralheizung, die mittels Pelletsofen die Heizkörper befeuern wird.
- Garderobenbereich und ein separates, kleines WC mit Fenster
- Küche mit neuwertiger Einbauküche inkl. sämtlicher Geräte und **traumhaftem Flussblick**
- Direkt anschließend:
  - Großzügiges Badezimmer mit Badewanne und Fenster
  - Gemütliches Wohnzimmer mit schönem Pelletsofen für harmonische Stunden
    - Vom Wohnzimmer gelangt man auf den **sonnigen Balkon** (ca. 8 m<sup>2</sup>) – mit **unverbaubarem Blick** auf den Fluss, einer **herrlich angenehmen Geräuschkulisse** vom Wasser und echter Wohlfühl-Atmosphäre
    - Ebenfalls vom Wohnzimmer aus zugänglich: das geräumige Schlafzimmer

## Weitere Extras:

- Großer Dachboden (ca. 125 m<sup>2</sup>): mit bestehenden Strom- und Wasserleitungen  
– Ausbau möglich
- Kellerabteil
- Mitbenutzung des Gartens samt direktem Zugang zum **idyllischen Flussufer**
- Garage inklusive

Diese Wohnung ist ideal für alle, die das **ländliche Flair, Ruhe, Privatsphäre** und **Naturverbundenheit** suchen – ohne auf Komfort verzichten zu müssen.

Ob als Hauptwohnsitz oder Wochenendrefugium: hier lässt es sich wirklich wunderbar leben.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage oder Ihren Anruf unter +43 650 53 44349, *Katrin Lauritsch | LUMEN Immobilien*

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://lumen-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://lumen-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <8.500m

Apotheke <5.500m  
Krankenhaus <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m  
Kindergarten <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <9.000m

### **Sonstige**

Bank <3.500m  
Geldautomat <3.500m  
Polizei <8.000m  
Post <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <5.500m  
Bahnhof <8.000m  
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap