

Ihr neues Zuhause in Wernberg – Platz für Familie, Arbeit & Freizeit



Objektnummer: 5156/12016

Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9241 Lichtpold
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	173,60 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	C 86,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,02
Kaufpreis:	399.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Hannes Hammermayer

Kompagnon Immobilien GmbH
Ferdinand-Wedenig-Str.3
9500 Villach





















Objektbeschreibung

Diese großzügige Liegenschaft in bester Ruhelage von Wernberg wird Sie durch die perfekte räumliche Ausnutzung inkl. Garage und kleinem Gartenbereich begeistern!

Die ca. 173,6m² große Nutzfläche, aufgeteilt auf 3 Geschosse, bietet viele Räumlichkeiten und Platz für die ganze Familie:

Erdgeschoss:

- + großzügiger Eingangs- und Vorraumbereich bietet Platz für Ihre Garderobe
- + ca. 14m² Einbauküche mit allen relevanten Elektrogeräten, in der Sie aufgrund der Größe auch zu zweit Ihre Lieblingsspeisen zubereiten können
- + Essbereich in der Küche mit Platz für zumindest 6 Personen
- + ca. 31,5m² Wohnbereich mit ausreichend Sitzgelegenheiten schafft Platz für gemütliche und gesellige Momente - sowie ein weiterer Essbereich für 8-10 Personen
- + Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch, WC & Fenster

Obergeschoss:

- + ca. 18m² Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für große Kästen und Ihre Garderobe
- + 2 weitere ca. 11,5m² große Zimmer als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer, Büro, Arbeitszimmer, Trainingszimmer, Schrankraum oder Hobbyraum bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten ganz nach Ihren Bedürfnissen
- + WC im Obergeschoss
- + ca. 5m² Balkonfläche mit traumhafter Aussicht Richtung Süden zu den Karawanken

Untergeschoss:

- + 2 komplett ausgebaute Zimmer bieten auf ca. 15m² weitere flexible Nutzungsmöglichkeiten

ganz nach Ihren Bedürfnissen

- + Büro/Werkstatt auf ca. 14m² als Durchgangszimmer
- + Eigenes Badezimmer mit Dusche, Waschtisch, Fenster & WC im Untergeschoss

Extras:

- + insg. 824m² sonnige Grundstücksfläche mit schönem Garten, Pool und Kinder-Spielbereich
- + ca. 24m² große Garage mit Platz für Ihr KFZ sowie etliche Regale
- + unter der Garage ca. 24m² Abstellraum für z.B. Gartengeräte, Sportgeräte uvm.
- + vor dem Haus und Garage asphaltierte Fläche für ca. 4 KFZ
- + Zufahrt über ruhige Sackgasse
- + eigener Brunnen am Grundstück – ideal zur Gartenbewässerung, für den Pool oder zur allgemeinen Nutzung
- + zahlreiche weitere Extras, die Sie vor Ort überzeugen werden

Instandhaltungsmaßnahmen/Verbesserungen:

- + Fassade Lager/Garage 2025
- + Fassade inkl. Vollwärmeschutz Haus im Jahr 2024
- + Eingangstüre im Jahr 2010
- + Pelletofen von Calimax inkl. Außentank im Jahr 2012
- + Untergeschoss Ausbau im Jahr 2012 & 2020
- + Dacheindeckung und effiziente, thermische Dachisolierung in den Jahren 2003 & 2009
- + viele weitere Instandhaltungsmaßnahmen & Verbesserungen

Verfügbarkeit:

Die Liegenschaft steht ab Ende August 2026 zur Übergabe bereit. Somit haben Sie ausreichend Zeit für eine sorgfältige Planung Ihres Umzugs und können sich rechtzeitig auf Ihr neues Zuhause vorbereiten.

Zum 360° Außenbereich-Rundgang klicken sie hier: <https://vr-easy.com/31121/>

Lassen Sie sich diese beeindruckende Liegenschaft nicht entgehen und sichern Sie sich jetzt einen Besichtigungstermin unter [+43 664 2338906](tel:+436642338906) - **Hannes Hammermayer**, Kompagnon Immobilien Kärnten!

Gerne unterstützen wir Sie bei Renovierungen, Installationen und Finanzierung mit unseren renommierten Partnern. Fragen Sie einfach nach!

Obige Angaben basieren auf Informationen der Eigentümer und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <3.000m
Klinik <9.500m
Krankenhaus <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <2.500m
Universität <7.500m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m
Bäckerei <4.500m
Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige

Geldautomat <3.000m

Bank <3.000m

Post <3.000m

Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap