

Großzügiges Einfamilienhaus in sonniger Lage zwischen Spittal an der Drau und Villach



Objektnummer: 7137/3311

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

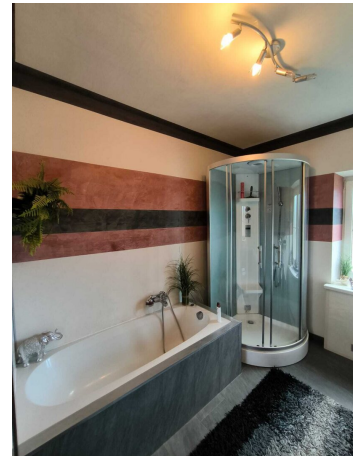
Herbert Wurzer

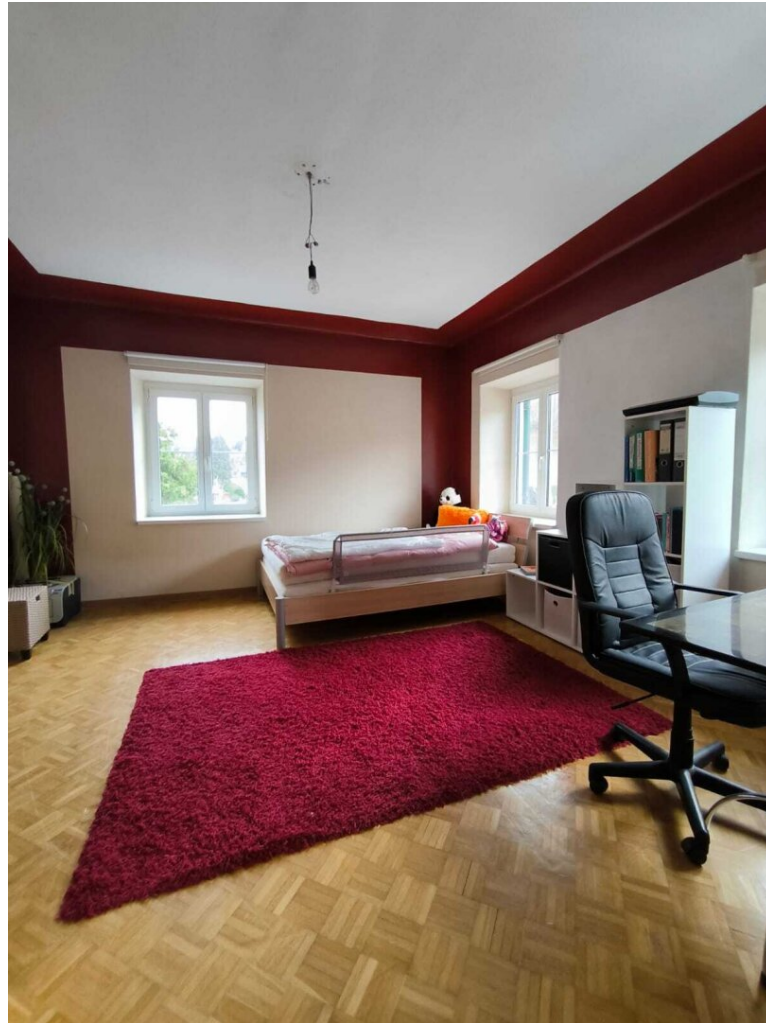
ERA IMED Immobilien
Neuer Platz 20
9800 Spittal an der Drau

H +43 676 5167960

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







Objektbeschreibung

Großzügiges Einfamilienhaus in sonniger Lage zwischen Spittal an der Drau und Villach

Dieses gepflegte Einfamilienhaus besticht durch seine sonnige, ruhige und zugleich verkehrsgünstige Lage zwischen Spittal an der Drau und Villach. In den **nahegelegenen Gemeinden** finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Ärzte, Kindergärten sowie Schulen aller Bildungsstufen – **bequem mit dem Auto oder Bus erreichbar**.

Eine **Bushaltestelle** liegt nur wenige Schritte entfernt, der **Bahnhof** ist in wenigen Minuten erreichbar – ideal für Familien und Berufstätige, die eine gute Verkehrsanbindung schätzen.

Das Haus

Das **massiv errichtete, voll unterkellerte Wohnhaus** wurde im Jahr **1951** erbaut und bietet eine **Wohnfläche von ca. 187 m²** sowie eine **Nutzfläche von ca. 97 m²**.

Zusätzlich steht das **Dachgeschoss mit rund 70 m²** zur Verfügung und kann bei Bedarf ausgebaut werden – perfekt für zusätzlichen Wohnraum oder ein separates Büro.

Seit dem Jahr 2000 wurden laufend Erhaltungs- und Renovierungsarbeiten durchgeführt, sodass sich die Immobilie heute in einem guten Zustand präsentiert.

Beheizt wird das Haus über eine **Öl-Zentralheizung**; alternativ steht eine **Holz-Zentralheizung** zur Verfügung. Anschlüsse für einen **Kamin** sind ebenfalls vorhanden.

Außenbereich

Im Eingangsbereich befinden sich **vier KFZ-Stellplätze** sowie eine **Garage**.

Der **sonnige Garten** lädt zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern ein und bietet ausreichend Platz für Familie, Gäste und Freizeitgestaltung.

Raumaufteilung

Erdgeschoss (EG):

- Windfang
- Vorraum

- Wohnzimmer
- Esszimmer mit Küche
- Gäste-WC
- Abstellraum
- Zugang zum Keller und Obergeschoss
- Kaminanschluss
- Sonnenterrasse mit Gartenblick
- 4 KFZ-Abstellplätze im Eingangsbereich

Obergeschoss (1. OG):

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

Untergeschoss (UG):

- Vorraum
- Partyraum
- Heizraum (Öl-Zentralheizung, alternativ auch mit Holz beheizbar)
- Waschküche
- Garage mit 1 KFZ-Abstellplatz und 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 (Öl oder Holz)
- **Kaminanschlüsse** in allen Etagen vorhanden

Zusatzinformationen

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

Highlights

- **Großzügige Wohnfläche:** ca. 187 m² auf zwei Ebenen
- **Partyraum:** im Keller
- **Sonniger Garten ca. 900 m² :** ideal für Familien oder Hobbygärtner
- **Verkehrsanbindung:** Autobahn, Bushaltestelle und Bahnhof in der Nähe
- **Potenzial:** Dachgeschoss mit ca. 70 m² Ausbaureserve

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

Für weitere Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie bitte

Herrn Herbert Wurzer

? +43 (0)676 51 67 960

?? h.wurzer@era.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

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