

**Großzügige Seeliegenschaft am Afritzer See – mit
Seeblick, Apartment, Seezugang und Ausbaupotenzial für
bis zu drei Wohneinheiten**



Ausblick

Objektnummer: 7137/3314

Eine Immobilie von ERA IMED Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9544 Feld am See
Baujahr:	1920
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	250,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	4
Stellplätze:	5
Kaufpreis:	399.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.0% plus 20.0% USt.

Ihr Ansprechpartner

Herbert Wurzer

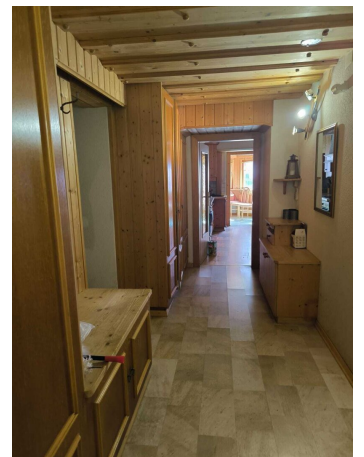
ERA IMED Immobilien
Neuer Platz 20
9800 Spittal an der Drau

H +43 676 5167960

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





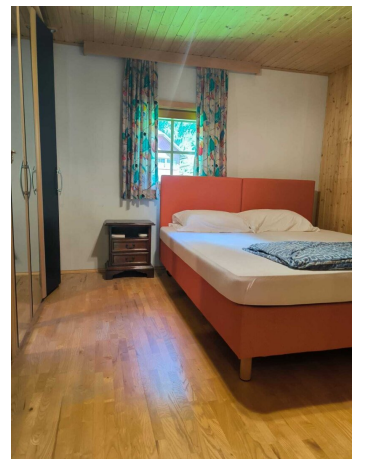












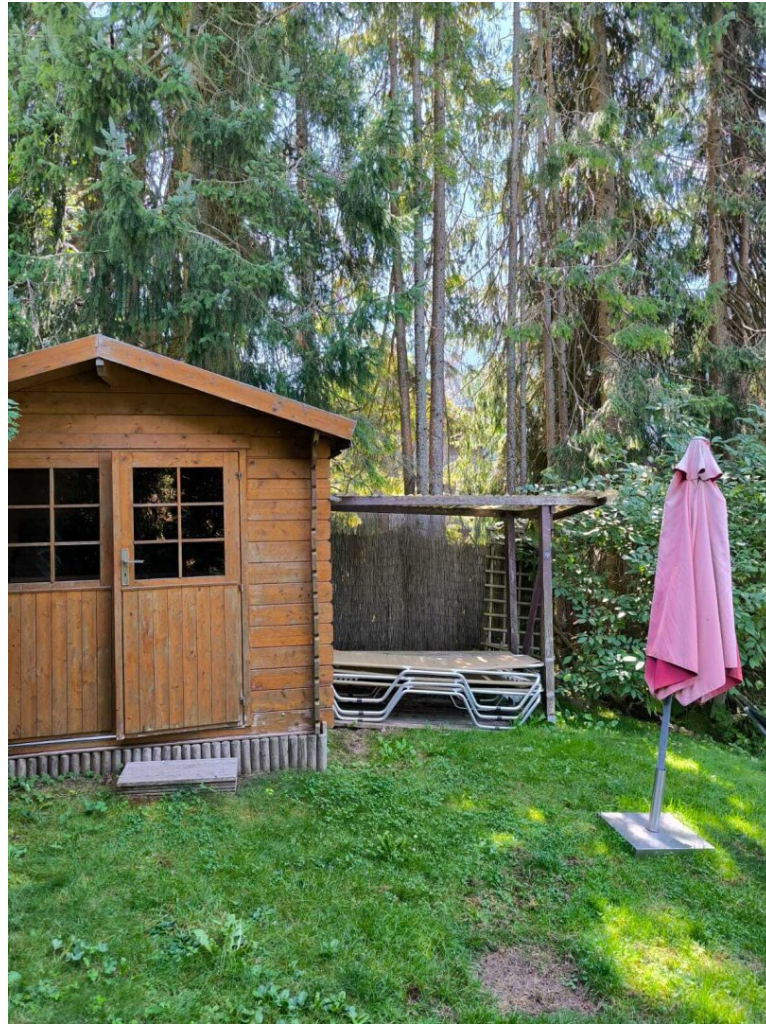












Objektbeschreibung

Großzügige Seeliegenschaft am Afritzer See – mit Seeblick, Apartment, Seezugang und Ausbaupotenzial für bis zu drei Wohneinheiten

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein großzügiges Wohnhaus in unmittelbarer Nähe zum Afritzer See, das mit einem privaten Seezugang und einem weitläufigen Raumangebot – einschließlich eines separaten Apartments – überzeugt.

Das ursprünglich um 1920 errichtete Gebäude wurde laufend saniert und erweitert und vereint heute den traditionellen Charme eines historischen Hauses mit den vielseitigen Möglichkeiten modernen Wohnens.

Die Wohnnutzfläche von rund **250 m²** verteilt sich auf zwei getrennte Wohneinheiten im Hauptgebäude (Erd-, Ober- und Dachgeschoss) sowie auf ein eigenständiges Apartment mit separatem Eingang (ca. 55 m²). Dadurch ergeben sich flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal für größere Familien, die Kombination von Eigennutzung und Vermietung oder als Ferien- und Freizeitdomizil in unmittelbarer Seenähe.

Ein **Umbau zur Schaffung von drei eigenständigen Wohneinheiten** ist ohne großen baulichen Aufwand möglich, was die Immobilie besonders interessant für Anleger oder Mehrgenerationenwohnen macht.

Ein besonderes Highlight ist das **Nutzungsrecht am privaten Bade- und Angelbereich des Afritzer Sees**, der fußläufig bequem erreichbar ist.

Darüber hinaus sind beliebte Skigebiete und Wanderregionen wie die **Gerlitze**, der **Villacher Hausberg** sowie **Bad Kleinkirchheim** mit seinen Thermen in kurzer Fahrzeit erreichbar. Auch der **Millstätter See**, **Feld am See**, **Ossiacher See**, **Faaker See**, der **Wörthersee** sowie die Stadt **Villach** liegen nur wenige Autominuten entfernt.

Lage

- Direkte Nähe zum Afritzer See – mit Seeblick
- Nutzungsrecht: Privater Zugang zum Afritzer Badensee in unmittelbarer Nähe – ideal zum Schwimmen und Angeln
- Eingebettet zwischen Seen, Wiesen und Bergen – ein Paradies für Naturliebhaber

- Skigebiete wie die Gerlitze, Bad Kleinkirchheim mit 2. Thermalbädern, St Oswald befinden sich in der Nähe
- Zahlreiche große Kärntner Badeseen – wie der Millstätter See, der Ossiacher See und der Wörthersee – sowie die Einkaufsstadt Villach sind in 15 bis 30 Autominuten bequem erreichbar.

Grundstück & Bebauung

- Grundstücksgröße: ca. **460 m²**
- Baujahr: ca. **1920**
- Laufende Modernisierungen und Umbauten bis **2020**:
 - Neue Dacheindeckung
 - Erneuerte Fenster
 - Neues Garagentor
 - Teilweise Erneuerung der Strom- und Wasserleitungen
 - Fassadensanierung
 - Ergänzend zur bestehenden Öl- und Holzzentralheizung: moderne Infrarotpaneele in allen Wohnräumen
 - Offener Kamin für feste Brennstoffe
 - Eigene Wasserquelle

Wohnfläche & Raumaufteilung

- Gesamtwohnfläche: ca. **250 m²**
- 5 Zimmer im Hauptgebäude
- Zwei getrennte Wohnungen im Haupthaus
- Eigenständiges Apartment: ca. **55 m²**

Hinweis: Flächenangaben ohne Gewähr. Aufgrund fehlender Original-Grundrisspläne kann für Maßangaben keine Haftung übernommen werden.

Außenbereiche & Stellplätze

- 1 KFZ-Abstellplatz in der Garage
- 2 überdachte KFZ-Abstellplätze im Carport
- 2 weitere freie Stellplätze
- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: ideal als Mehrfamilienhaus, Ferienhaus oder zur Vermietung

Besonderheiten auf einen Blick

- Privater Seezugang am Afritzer See (Nutzungsrecht)
- Separates Apartment mit eigenem Eingang
- Vielfältige Heizoptionen (Holz, Öl, Infrarot, Solar, Kamin)
- Laufend saniert und modernisiert
- Eigene Wasserquelle
- Einmalige Lage mit Seeblick- und Bergpanorama
- Umbau zu drei Wohneinheiten möglich

Sonstiges

Die Grundstücksgröße wird aktuell neu vermessen; die endgültige Bestätigung erfolgt zeitnah.

Kontakt & Besichtigung

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

Herbert Wurzer

Immobilienberater – ERA Immobilien

? Mobil: +43 (0) 676 51 67 960

?? E-Mail: h.wurzer@era.at

ERA Immobilien

Neuer Platz 20

A-9800 Spittal an der Drau

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <8.000m

Apotheke <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <5.000m

Kindergarten <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <8.500m

Sonstige

Bank <4.500m

Geldautomat <8.000m

Post <3.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <8.000m

Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap