

**Exklusive Gartenwohnung mit Pool, Goldeckblick & Spa  
im eigenen Zuhause mit Hauscharakter**



**Immo<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 1028**

**Eine Immobilie von Immo-Hoch2**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9800 Spittal an der Drau
<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	231,35 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 88,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,23
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	450,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

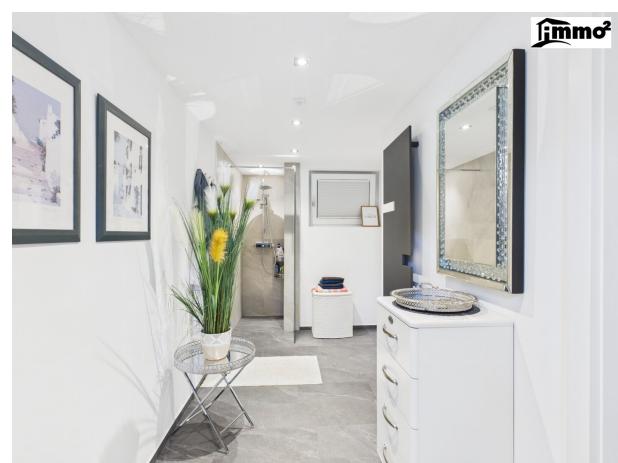
### Mag. Anna- Katharina Kos

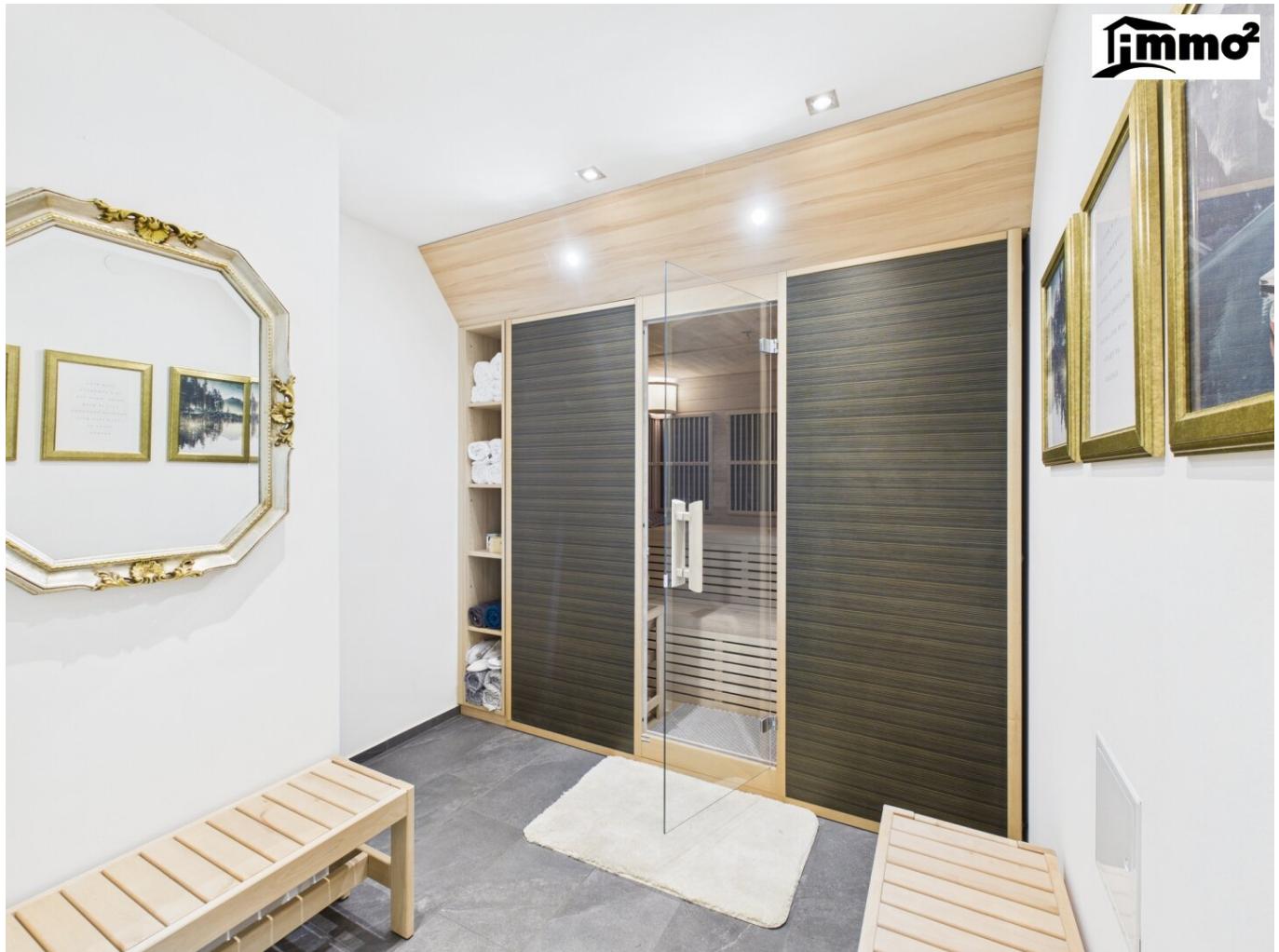
Immo Hoch2 GmbH.  
Hauptstraße 160  
9210 Pörtschach am Wörthersee

T +43 664 4118523

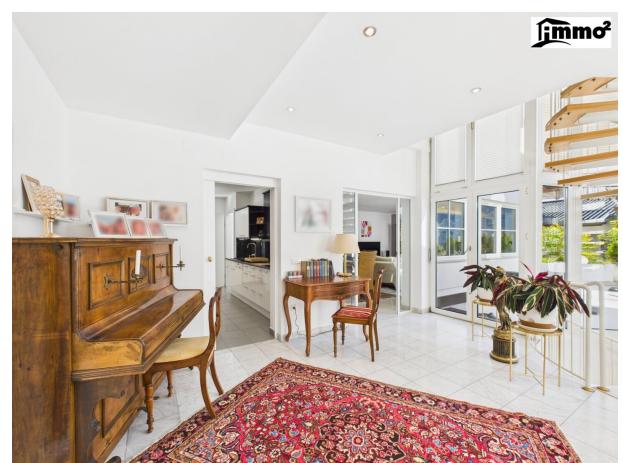
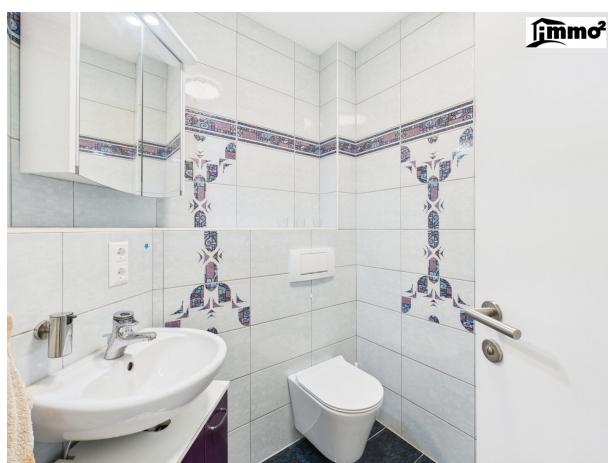
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





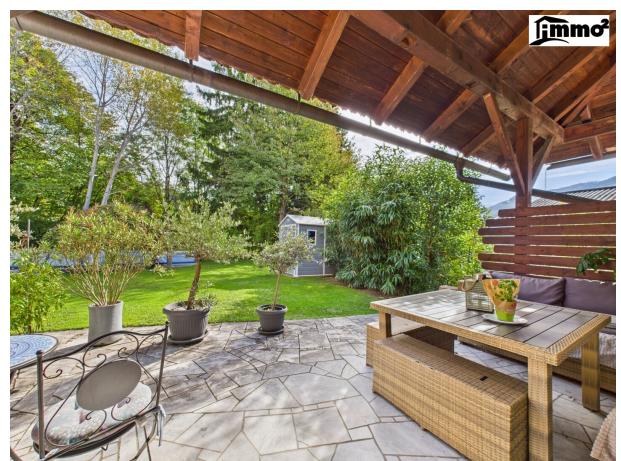


**immo<sup>2</sup>**





imm<sup>2</sup>







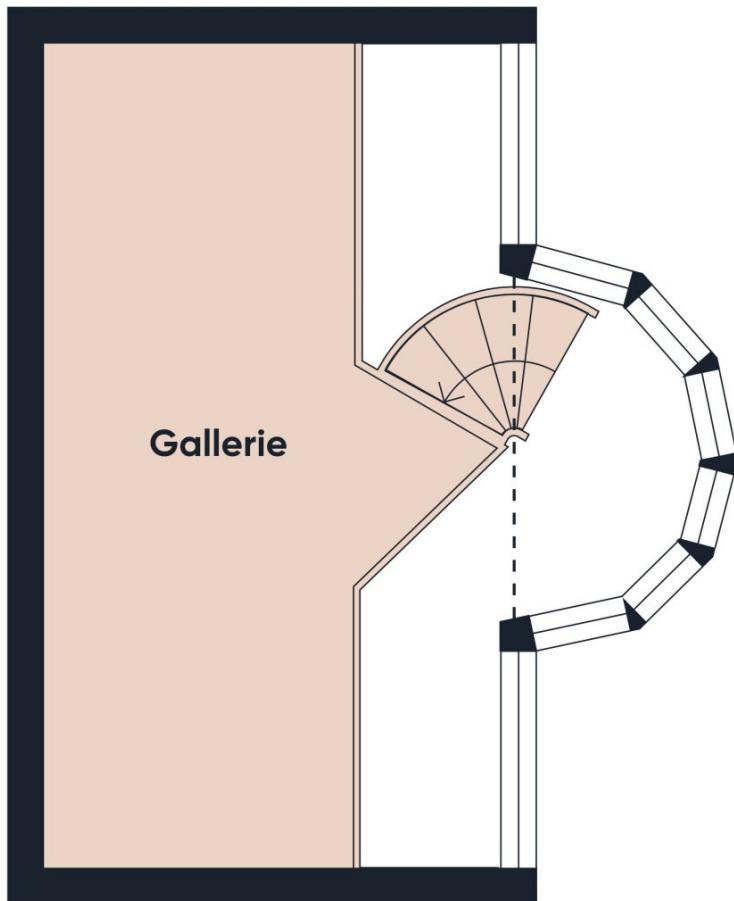
Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnraumverordnung (WoFV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht Maßstabsgenau. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360



Etage 1

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht Maßstabsgenau. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.  
GIRAFFE360



Etage 2

Reduzierte Kopffreiheit

..... Unter 1 m

... Unter 2 m

Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnraumverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht Maßstabsgenau. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360



**IMMOBILIENBEWERTUNG**  
vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

Erhalten Sie eine **kostenfreie, präzise**  
und **individuelle** Bewertung Ihrer Immobilie.

**SCHNELL & UNVERBINDLICH!**

**Ariane Barrasch, MSc**  
0660 2800 129

**bestbewertete Immobilienmaklerin**

**immobilien2**  
**KOSTENLOSE**  
**BEWERTUNG**

# Objektbeschreibung

## Ihr neues Zuhause in Spittal an der Drau

### Gartenwohnung mit Hauscharakter, Charme und grünem Herzen

Diese außergewöhnliche Immobilie vereint stilvolles Wohnen mit einem **Höchstmaß an Lebensqualität** und Naturverbundenheit. Ursprünglich als große Villa errichtet, wurde das Haus später in drei separate Wohneinheiten unterteilt – dennoch vermittelt die angebotene Einheit das Gefühl, ein Einfamilienhaus zu bewohnen, da sie über besonders viel Privatsphäre verfügt.

Auf rund **231 m<sup>2</sup> Wohnfläche** bietet sie ein großzügiges Raumgefühl, eine moderne Ausstattung und ein Ambiente, das sofort zum Wohlfühlen einlädt. Der private Garten mit Pool und Panoramablick auf das Goldeck verleiht dem Zuhause echten Urlaubsflair – mitten in Spittal an der Drau.

### IMMO-HOCH2-HIGHLIGHTS

- **Lage:** Ruhige, familienfreundliche Lage oberhalb von Spittal an der Drau (Stadtteil Fratres) – nur wenige Minuten ins Zentrum
- **Wohnfläche:** ca. 231 m<sup>2</sup> | **Grundfläche:** ca. 430 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 6,5 | **Küche:** Moderne, elegante Einbauküche
- **Baujahr:** 1995
- **Böden:** Fliesen & Parkett
- **Befeuerung:** Gas-Fußbodenheizung
- **Besonderheiten:**

- Sonniger Privatgarten mit Pool und Überdachung
- Traumhafter Wellnessbereich mit Sauna & Ruheraum
- Offene Galerie mit flexilem Nutzungskonzept
- Garage (ca. 45 m<sup>2</sup>) & zusätzlicher Freistellplatz
- Lichtdurchflutete Wohnräume mit Goldeck-Blick
- Ruhige Lage im Grünen, dennoch zentrumsnah
- Nur 3 Wohneinheiten im Haus

## Raumaufteilung

- **Untergeschoß:**

Wellnessbereich mit Dusche & Sauna, gemütlichem Ruheraum inkl. Soundsystem und direktem Zugang zum Garten – Ihr ganz persönlicher Rückzugsort für Entspannung und Erholung. Zudem gibt es hier zwei Schlafzimmer, sowie einen Lagerraum.

- **Erdgeschoß:**

Badezimmer mit Wanne und extra WC, ein Schlafzimmer, ein offener Wohn-Essbereich mit moderner, eleganter Einbauküche und direktem Zugang zu beiden großzügigen Terrassen und dem Garten mit eingebautem Pool.

- **Obergeschoß:**

Offene Galerie (ca. 13m<sup>2</sup>), die sich ideal als Homeoffice, Leseecke oder Atelier nutzen lässt.

## Komfort & Qualität

Die Gartenwohnung wurde mit viel Liebe zum Detail geplant und hochwertig ausgestattet. **Große Fensterfronten** schaffen helle, freundliche Räume und eine einladende Atmosphäre. Der offene Grundriss vermittelt ein modernes Wohngefühl mit besonderem Wohlfühlfaktor. Der private Garten mit Pool bietet Ihnen den perfekten Ort für entspannte Sommertage, während der Wellnessbereich im Untergeschoß zum Abschalten und Genießen einlädt.

## Beste Infrastruktur – Natur und Stadt in Balance

- **Innenstadt:** Nur wenige Minuten entfernt – beste Anbindung an Spittals Zentrum
- **Schulen & Kindergärten:** In unmittelbarer Nähe
- **Einkaufsmöglichkeiten:** Nahversorger, Restaurants und Freizeitangebote bequem erreichbar
- **Freizeit & Erholung:** Der Millstätter See liegt nur wenige Autominuten entfernt
- **Grenznähe:** Italienische Grenze ca. 30 km – mediterranes Flair in Reichweite

## Zusammenfassung

Diese stilvolle Gartenwohnung mit Hauscharakter vereint Großzügigkeit, Komfort und Naturverbundenheit auf harmonische Weise. Mit ihrem durchdachten Raumkonzept, dem **privaten Garten mit eingebautem Pool** und der ruhigen Lage nahe dem Stadtzentrum bietet sie alles, was ein modernes Zuhause ausmacht. Hier erwartet Sie ein Ort, an dem Wohnen zur puren Lebensfreude wird.

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich**

# **von dieser besonderen Immobilie begeistern!**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <2.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Polizei <1.000m  
Post <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap