

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



Objektnummer: 1037

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9800 Spittal an der Drau
Baujahr:	1995
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	231,35 m²
Zimmer:	6,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	C 88,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,23
Kaufpreis:	599.000,00 €
Betriebskosten:	450,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

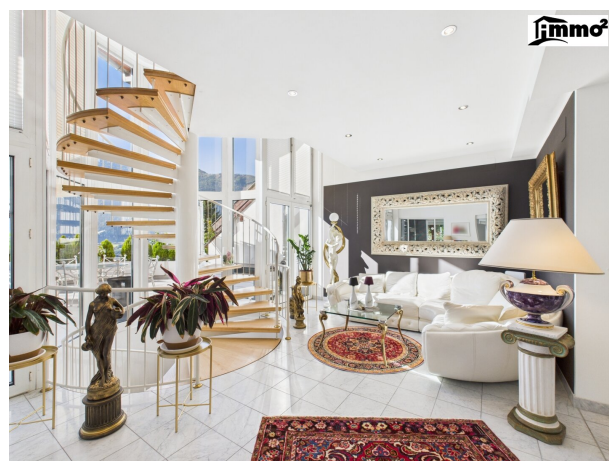
Ihr Ansprechpartner

Mag. Anna- Katharina Kos

Immo Hoch2 GmbH.
Hauptstraße 160
9210 Pörschach am Wörthersee

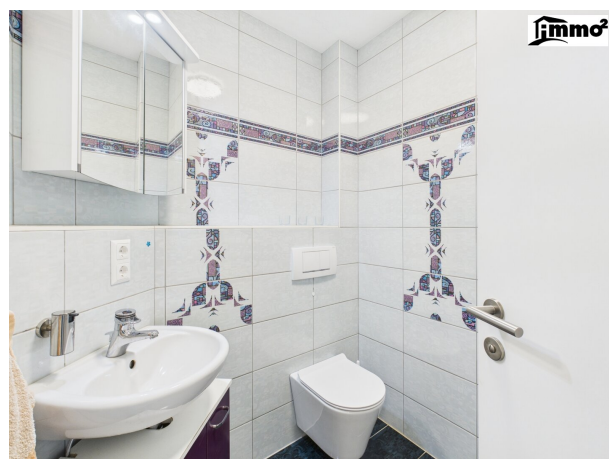
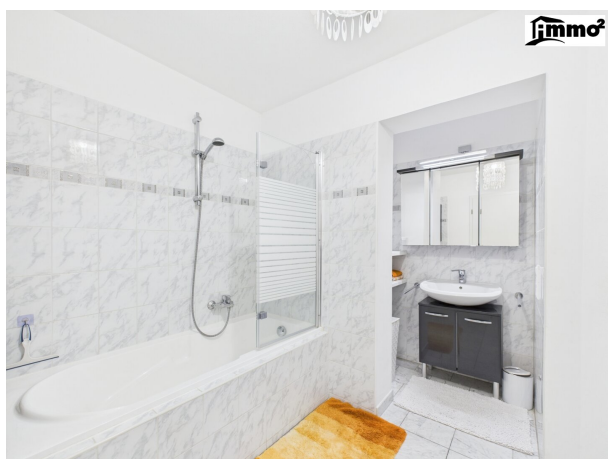
T +43 664 4118523

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

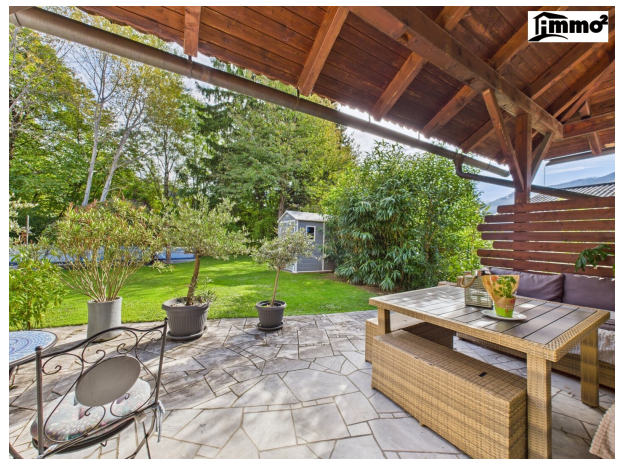
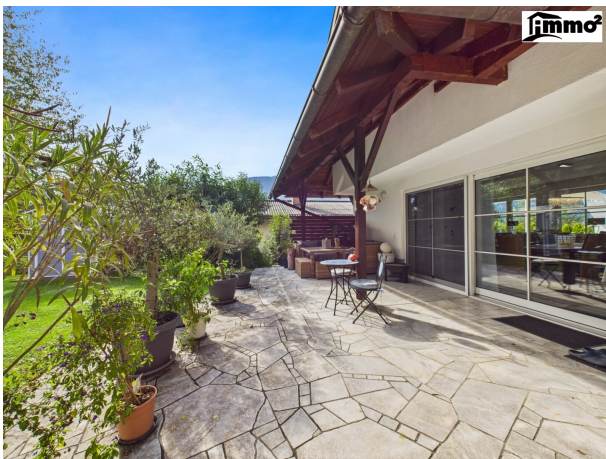
















Etage 0

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

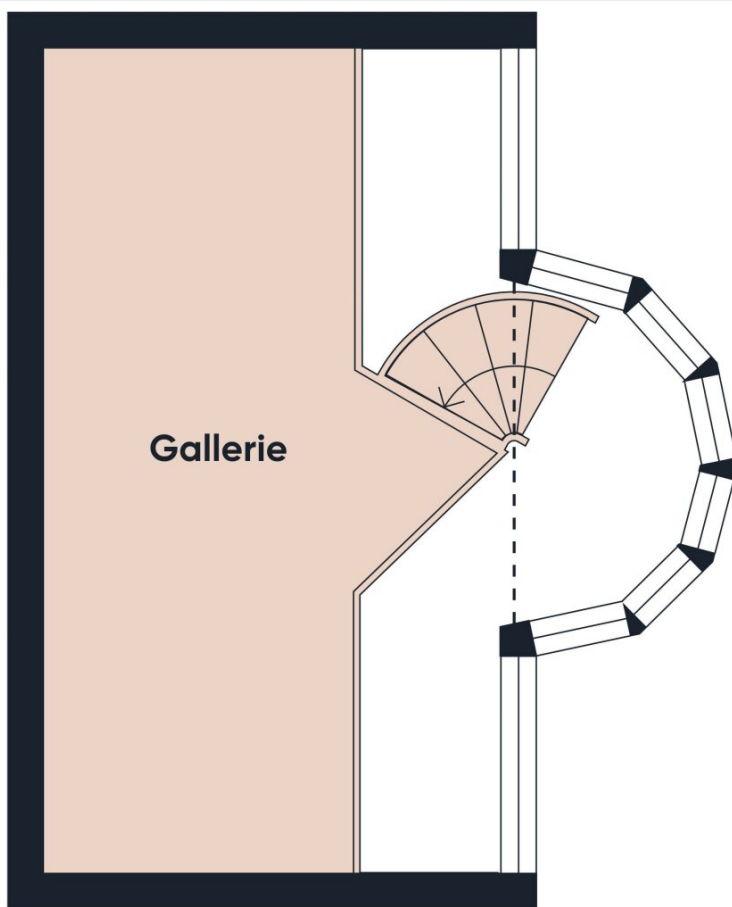
GIRAFFE 360



Etage 1

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

GIRAFFE 360



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 Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



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

**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 m² 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 m² | **Grundfläche:** ca. 430 m²
- **Zimmer:** 6,5 | **Küche:** Moderne, elegante Einbauküche
- **Baujahr:** 1995
- **Böden:** Fliesen & Parkett
- **Befuerung:** Gas-Fußbodenheizung
- **Besonderheiten:**

- Sonniger Privatgarten mit Pool und Überdachung
- Traumhafter Wellnessbereich mit Sauna & Ruheraum
- Offene Galerie mit flexiblem Nutzungskonzept
- Garage (ca. 45 m²) & zusätzlicher Frestellplatz
- 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. 13m²), 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