

**Charmantes Einfamilienhaus mit Wintergarten,  
Einliegerwohnung und großzügigem Raumangebot**



**Objektnummer: 7726/122**

**Eine Immobilie von VOLPE Immobilien & Bauträger GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9710 Feistritz an der Drau
<b>Baujahr:</b>	1951
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	241,00 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Keller:</b>	58,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	558.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	62,86 €
<b>USt.:</b>	6,29 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

weitere BK: Strom- monatl. €160,-; Holz- jährl. €720,-; Vers.- jährl. 684,45; Grst.- jährl. €89,76

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

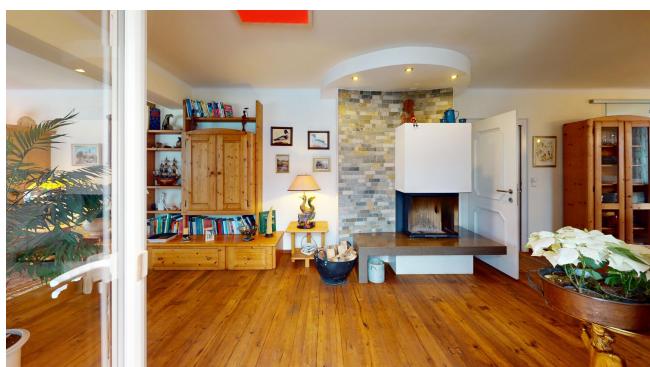
## Ihr Ansprechpartner



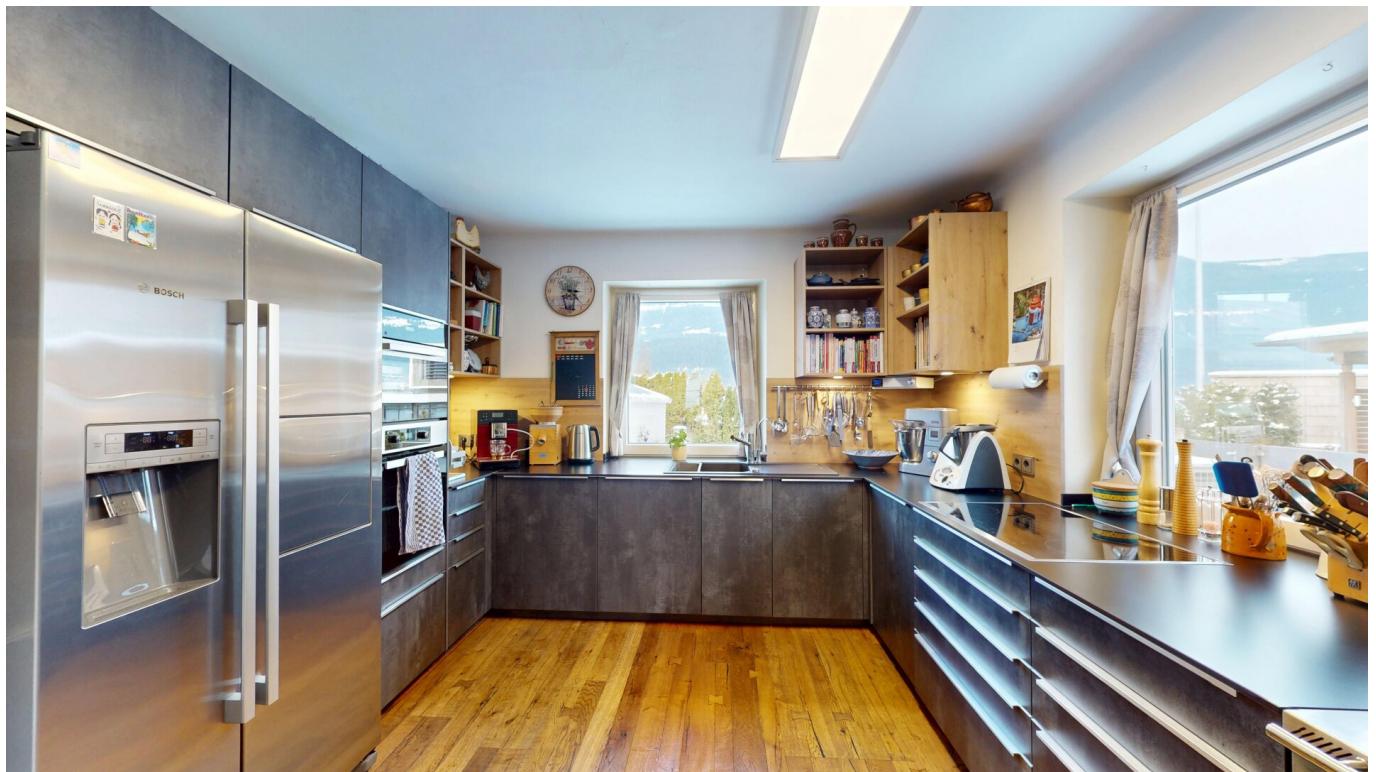
**Martina Rohr**

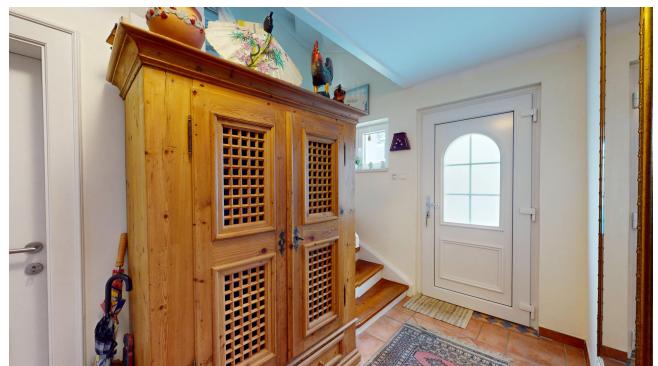
Volpe Immobilien und Bauträger GmbH





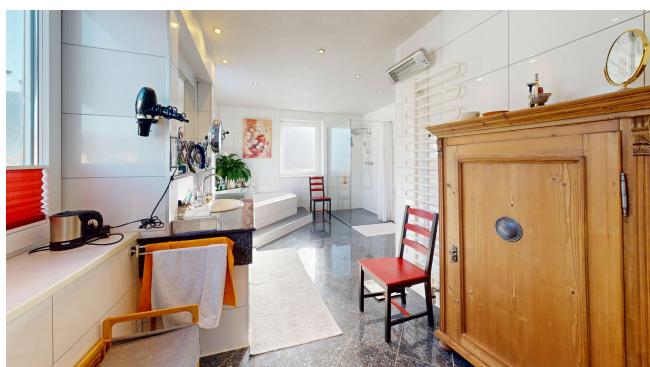






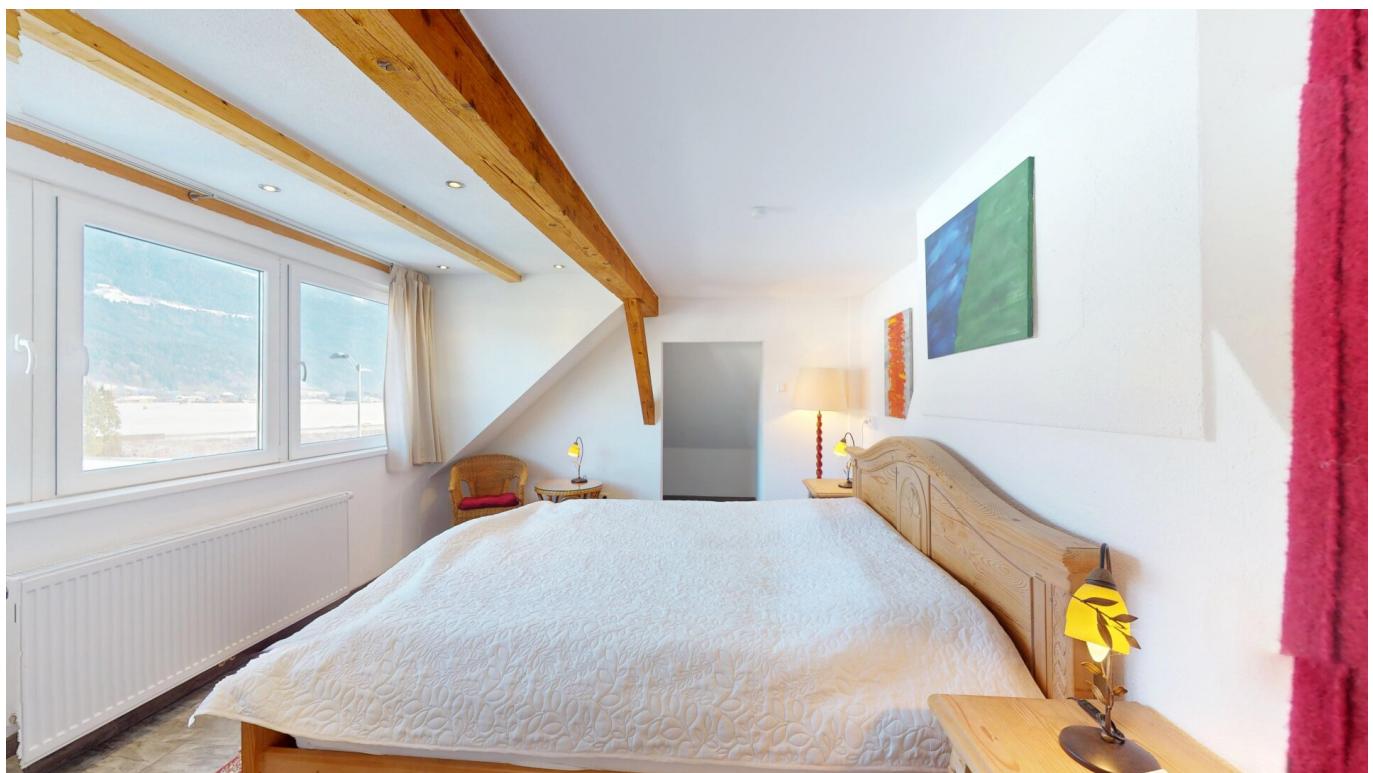








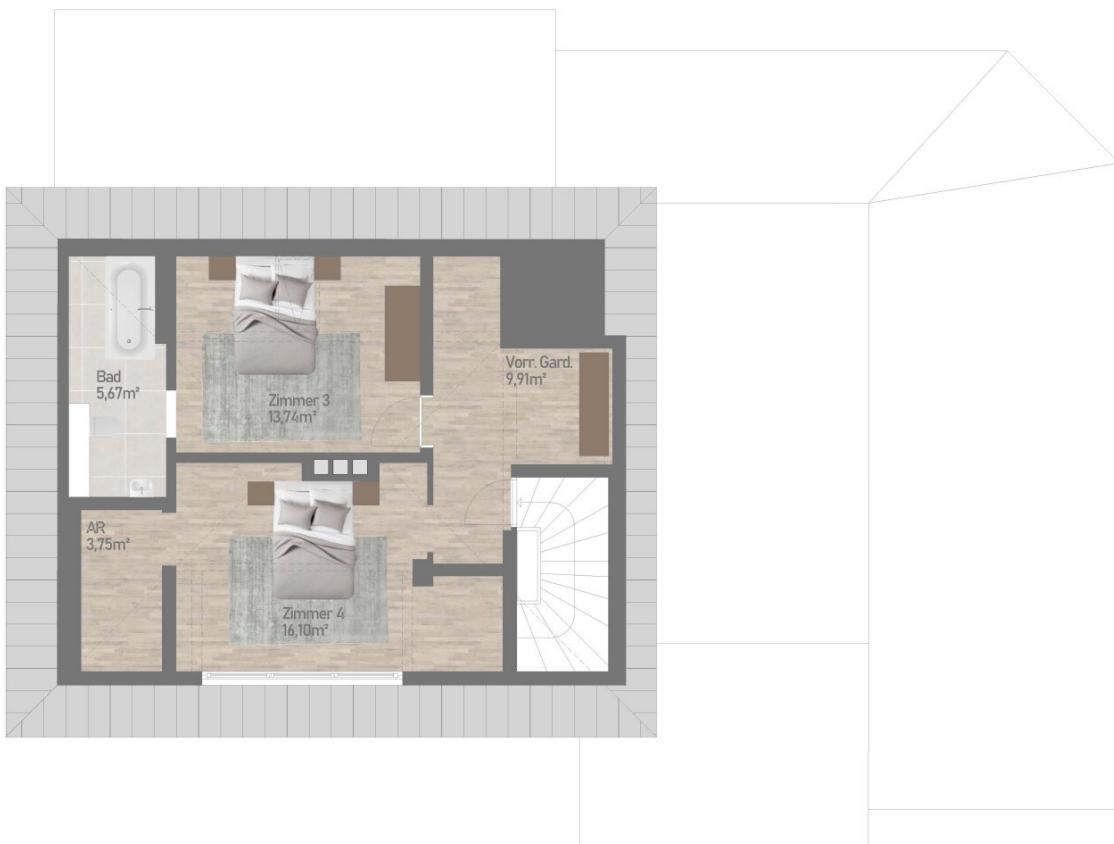


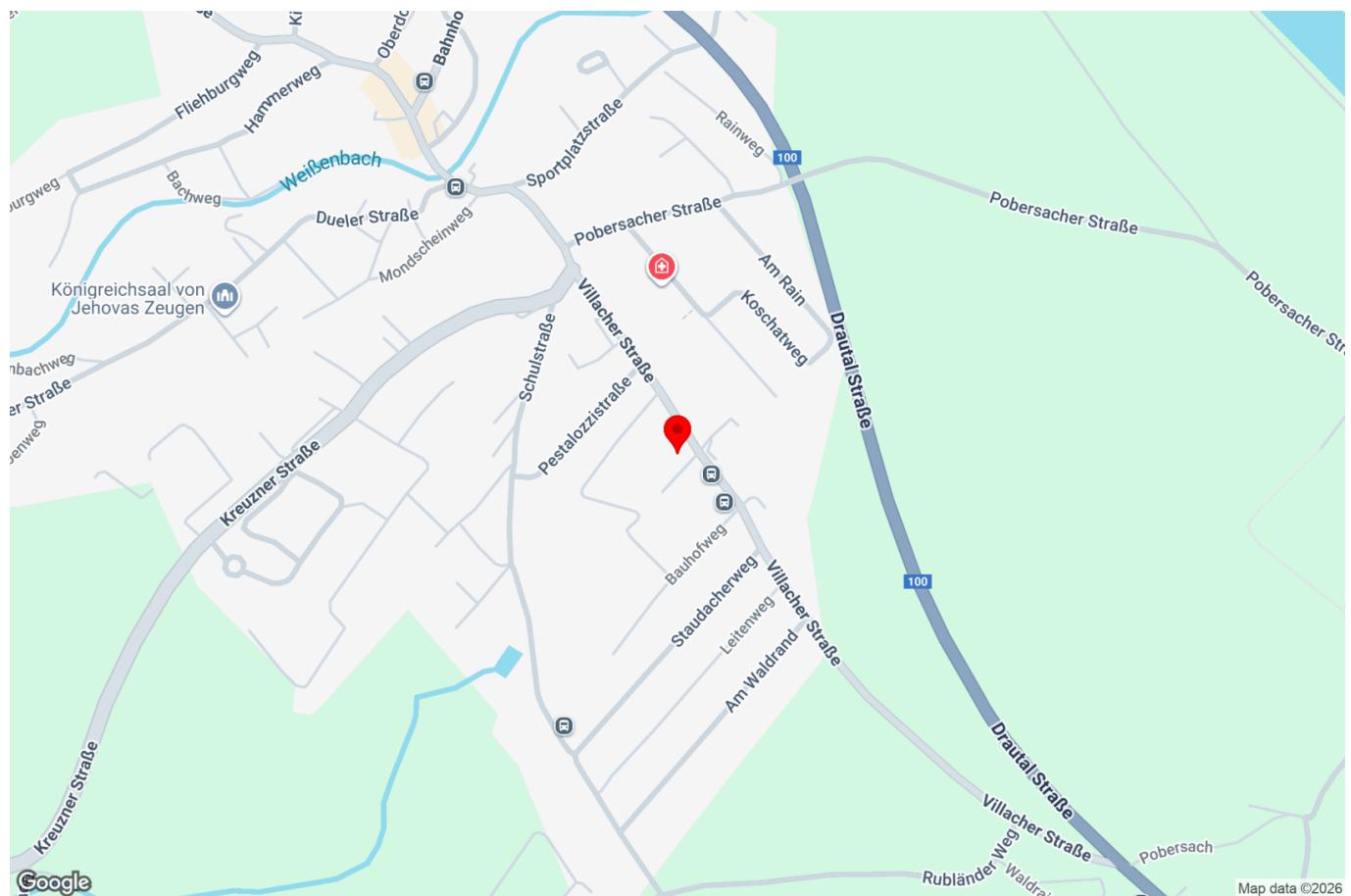


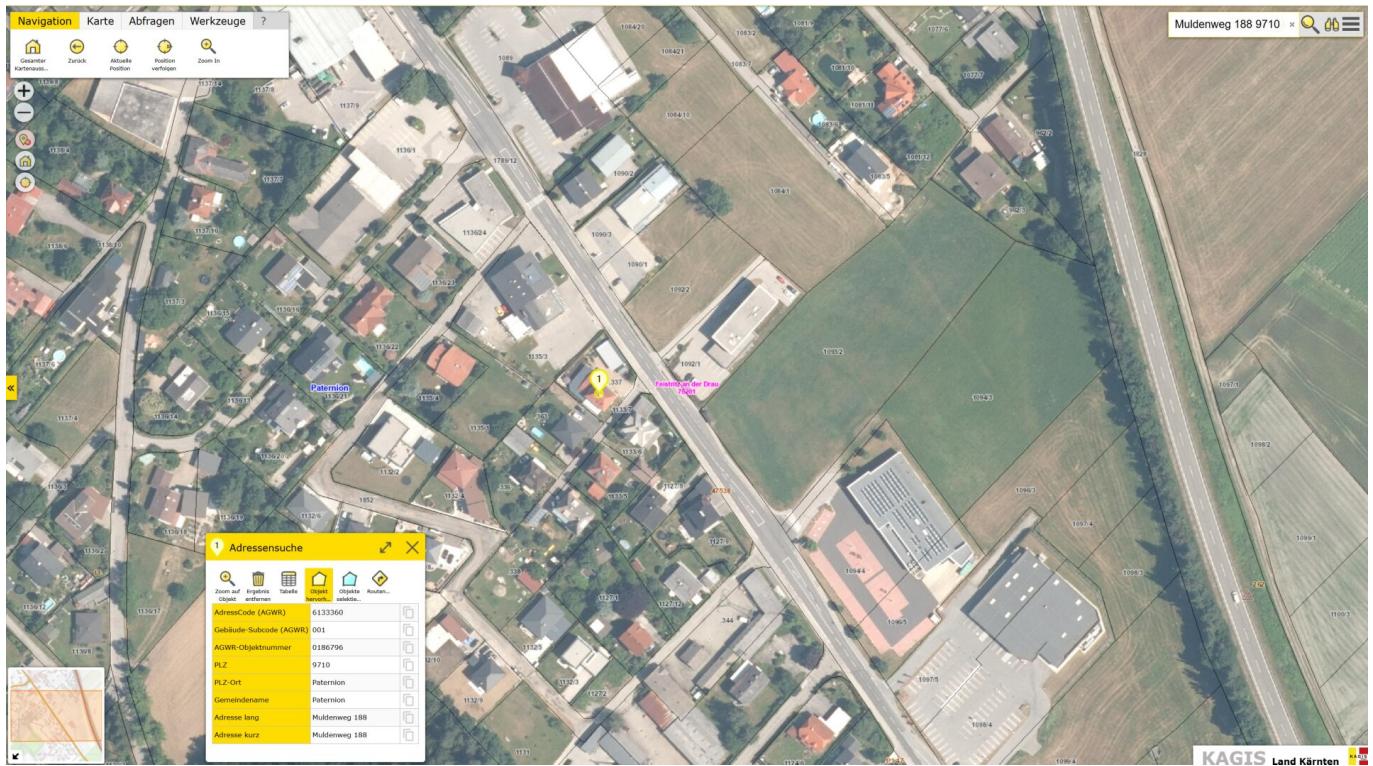


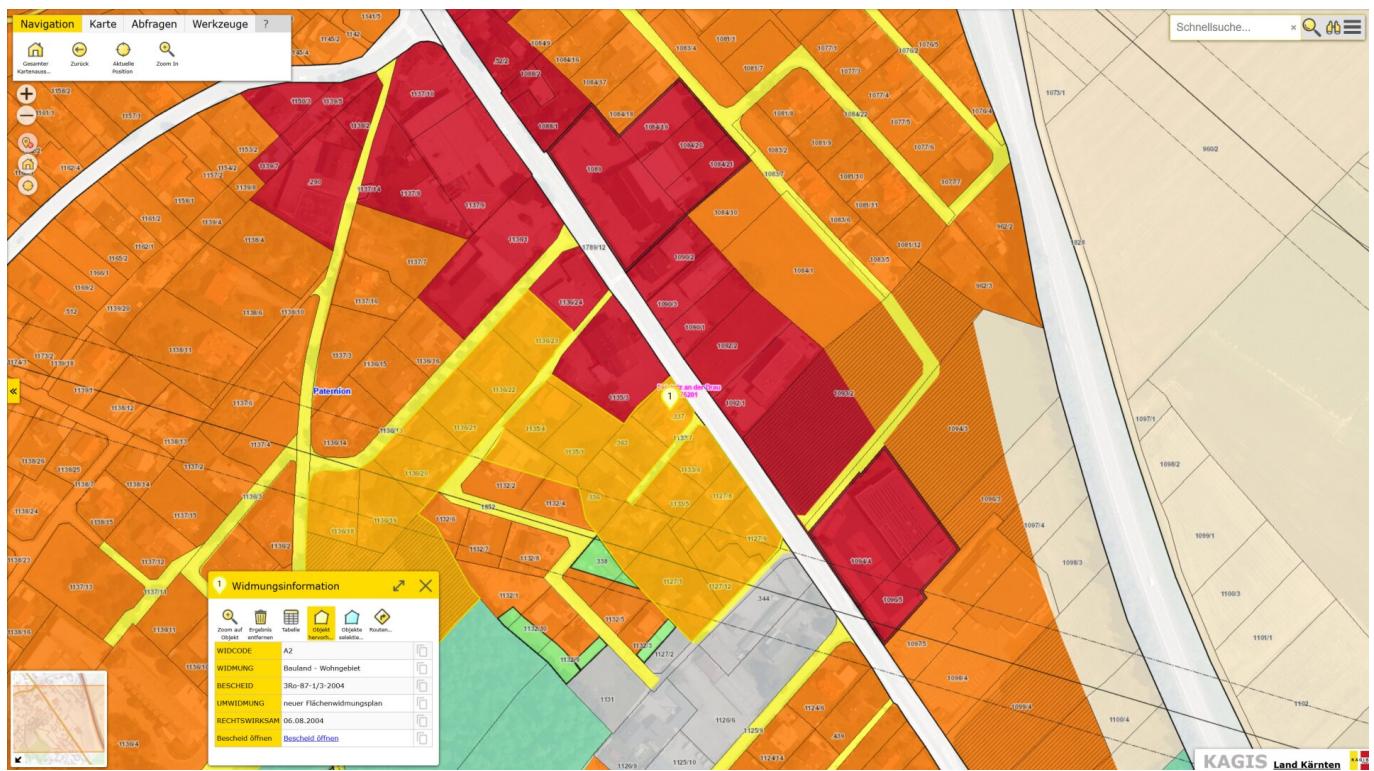












# Objektbeschreibung

Dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus verbindet zeitlose Substanz mit einem wohnlichen, einladenden Ambiente und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Über die Jahre hinweg wurde das Haus behutsam erweitert und modernisiert und präsentiert sich heute als großzügiges Zuhause mit besonderem Charme.

Ein zusätzlicher Zubau schafft Platz für eine kleine Einliegerwohnung – ideal für Gäste, Familienmitglieder oder als separater Arbeitsbereich. Der helle Wintergarten erweitert den Wohnraum auf harmonische Weise und bietet zu jeder Jahreszeit einen Ort zum Entspannen und Genießen.

## Wohnen mit Atmosphäre

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur vollständig überdachten Terrasse und zum angrenzenden Wintergarten. Große Fensterflächen sorgen für ein angenehmes Wohngefühl und fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich.

Die hochwertig ausgestattete Küche ist über eine extra breite Schiebetür mit dem Essbereich verbunden. Sie überzeugt nicht nur durch ihre Großzügigkeit, sondern auch durch besondere Ausstattungsdetails, die Kochen und Genießen zu einem Erlebnis machen. Ein markanter Ofen mit Kochfunktion in der Küche, sowie eine stilvolle Feuerstelle im Wohnbereich setzen behagliche Akzente und verleihen den Räumen eine warme, einladende Atmosphäre.

Auch in technischer Hinsicht präsentiert sich das Haus auf aktuellem Stand: Neben den gemütlichen Heizmöglichkeiten mit Holz sorgt eine moderne Luftwärmepumpe für eine effiziente und zeitgemäße Wärmeversorgung.

## Raumaufteilung

Das beinahe vollständig unterkellerte Haus bietet neben praktischen Lagerräumen auch ein separates Büro – ideal für Homeoffice oder kreative Nutzung.

Im Erdgeschoss befinden sich zusätzlich ein Badezimmer mit Dusche sowie eine separate Toilette.

Das Obergeschoss verfügt über zwei vielseitig nutzbare Zimmer und ein großzügiges, helles Badezimmer, das mit Badewanne, Dusche und hochwertiger Ausstattung überzeugt.

Im Dachgeschoss stehen zwei weitere Zimmer, ein Abstellraum sowie ein kleines Gästebadezimmer zur Verfügung – perfekt für Familie, Gäste oder individuelle Rückzugsorte.

## **Außenbereich**

Die großzügige, überdachte Terrasse lädt zum Verweilen ein und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – vom entspannten Frühstück bis zum geselligen Abend mit Freunden. Trotz der verkehrsgünstigen Lage ist das Grundstück geschützt und von außen nicht einsehbar, was ein hohes Maß an Privatsphäre gewährleistet.

Das Carport welches rundum geschlossen und an der Einfahrtsseite mit einem elektrischen Rolltor ausgestattet ist, wurde kürzlich mit einer Photovoltaikanlage versehen.

Die Zufahrt erfolgt über ein manuell betriebenes Tor.

Dieses Haus überzeugt durch seine warme Ausstrahlung, die großzügige Raumaufteilung und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ein Zuhause für Menschen, die Wert auf Wohnqualität, Atmosphäre und Raum zur Entfaltung legen.

**Überzeugen Sie sich selbst vom besonderen Charme dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.**

**Einen Vorgeschmack bekommen Sie beim virtuellen Rundgang, welcher mit wertvollen Informationen vollgepackt ist.**

**Gerne übermittle ich Ihnen vorab ein ausführliches Exposé.**

**Ihre**

**Martina Rohr**

**+43 664 15 300 83**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir

übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap