

## **Wohnen zwischen See und Natur – exklusive Gartenwohnung in Bestlage von Faak am See**



**Objektnummer: 7726/115**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9583 Faak am See
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Wohnfläche:</b>	219,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>USt.:</b>	109,59 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Sonstiges betrifft die Reparaturrücklage

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Martina Rohr**

Volpe Immobilien und Bauträger GmbH  
Völkendorferstraße 13



















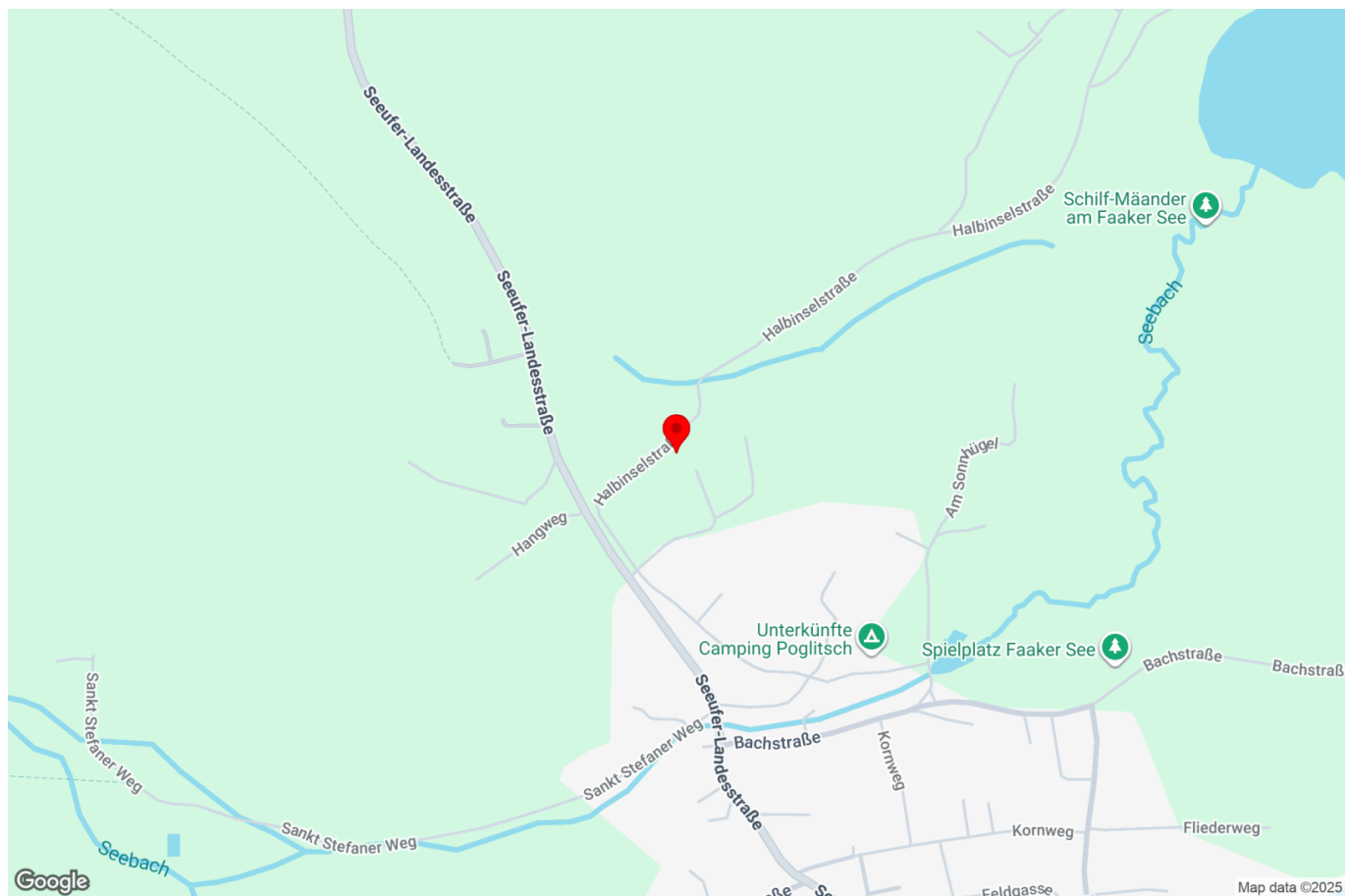
















## Objektbeschreibung

Diese traumhafte Gartenwohnung besticht durch ihre **einzigartige Kombination aus modernem Wohnkomfort, hochwertiger Ausstattung und großzügigen Außenflächen**. Auf einer nach Südosten ausgerichteten **Terrasse mit ca. 124 m<sup>2</sup>** genießen Sie Sonne und Ruhe in perfekter Lage.

Die Wohnung wurde **2025 umfassend umgebaut und grundsaniert** – sämtliche Leitungen sowie Fenster wurden erneuert, ebenso die Wohnungstür. Eine **große bodentiefe Schiebetür** öffnet den Wohnbereich zur Terrasse hin und sorgt für ein helles, offenes Wohngefühl.

Ein besonderes Highlight im Wohnbereich ist die **stilvolle weiße Steinwand**, die als eleganter **Blickfang** das Ambiente prägt und dem Raum eine warme, moderne Atmosphäre verleiht.

Für höchsten Wohnkomfort ist die Wohnung mit einer **elektrischen Beschattung** ausgestattet (im Schlafzimmer manuell). Die **Fußbodenheizung** wurde vollständig neu installiert und schafft ein angenehmes Raumklima. In den Wohn- und Schlafräumen wurde **hochwertiger Weißeichenparkett** verlegt, während die **Nassräume mit edlen Fliesen** überzeugen.

Die Wohnung verfügt über **drei Schlafzimmer** sowie ein großzügiges **Wohn- und Esszimmer mit moderner Einbauküche**. Die Arbeitsfläche und die Küchengeräte können vom Käufer individuell gewählt und nach eigenem Geschmack gestaltet werden.

Das Raumangebot wird durch **ein Badezimmer mit Dusche und WC** sowie **eine separate Toilette mit Dusche** ergänzt. Direkt an das Badezimmer grenzt ein zusätzlicher Raum im ursprünglichen Zustand, der sich ideal als **Badezimmererweiterung oder Saunabereich** eignet.

Im Technikraum befindet sich eine **moderne Luftwärmepumpe**, die **ausschließlich dieser Wohnung** dient und 2025 neu installiert wurde.

### ? Highlights im Überblick:

- 124 m<sup>2</sup> große Terrasse – Südost-Ausrichtung
- 2025 umfassend saniert (Leitungen, Fenster, Wohnungstür, Heizung)
- Großzügige Schiebetüre mit großer Fensterfläche zur Terrasse
- Stilvolle weiße Steinwand im Wohnzimmer als Blickfang

- Elektrische Beschattung (manuell im Schlafzimmer)
- Fußbodenheizung, hochwertiger Parkett & Fliesen
- 3 Schlafzimmer, 1 Wohn-/Esszimmer mit Einbauküche
- Badezimmer + separate Dusche/WC
- Erweiterbarer Raum für Sauna oder zur Badezimmervergrößerung
- Moderne Luftwärmepumpe (neu 2025)

### **Ein Blick lohnt sich – überzeugen Sie sich selbst!**

Ich freue mich darauf, Ihnen dieses Objekt persönlich vorzustellen.

Gerne schicke ich Ihnen vorab ein Exposé zu.

Ihre

**Martina Rohr**

? +43 664 1530083

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 <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <6.000m

Krankenhaus <6.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <3.000m

Universität <5.000m

Höhere Schule <4.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <5.000m

Einkaufszentrum <5.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap