

# **Wohnen mit Weitblick und Wohlgefühl in der FUXZONE Drautal**



**Objektnummer: 7726/100**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9711 Paternion
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Projektiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	105,44 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	8,92 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,59
<b>Kaufpreis:</b>	406.691,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Provisionsfrei direkt vom Bauträger! Carport: 19 000,- Garage: 29 000,- Stellplatz frei: 7 000,-

## Ihr Ansprechpartner



### Martina Rohr

Volpe Immobilien und Bauträger GmbH  
Völkendorferstraße 13  
9500 Villach

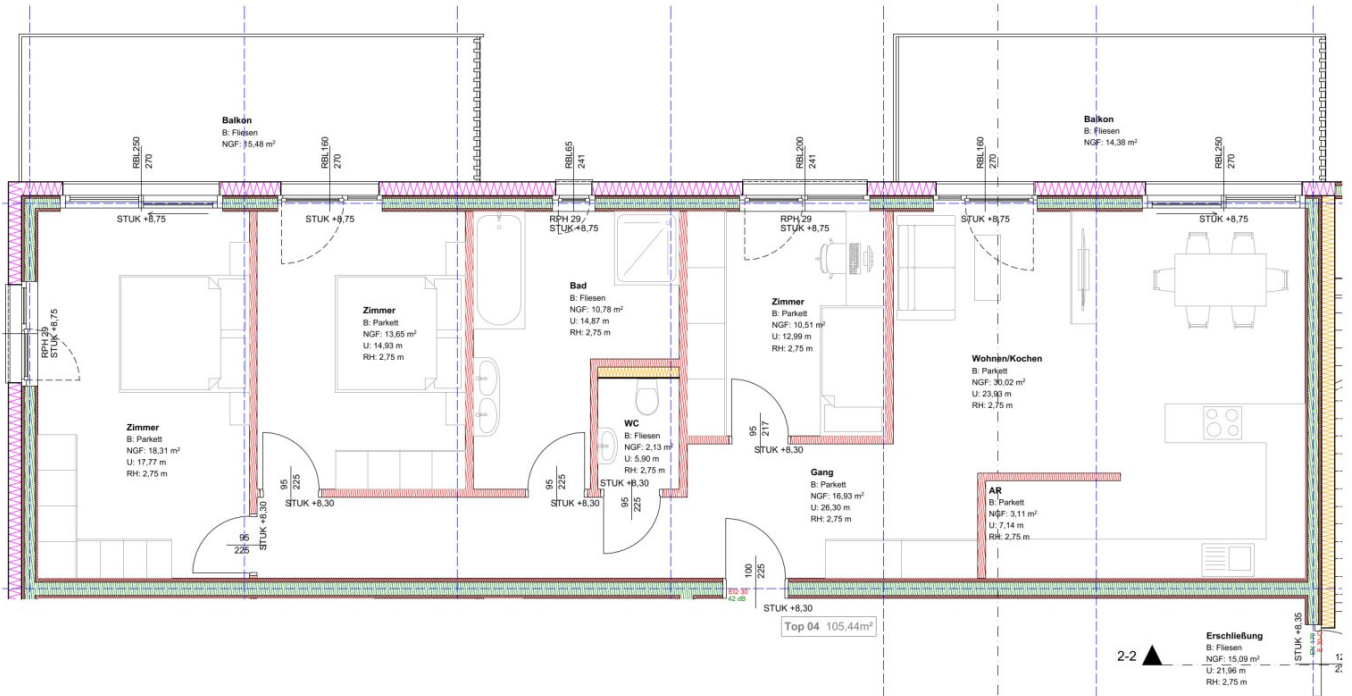
H +43 664 1530083

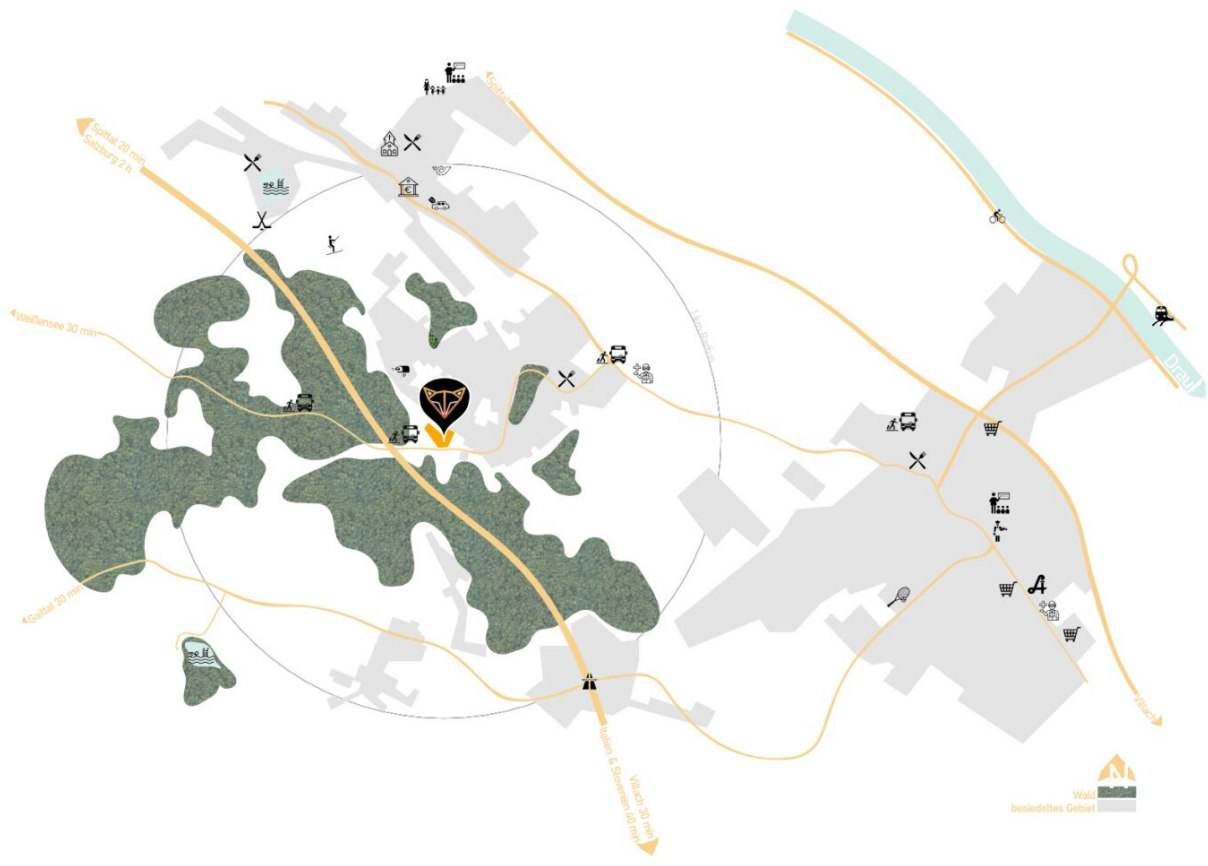
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

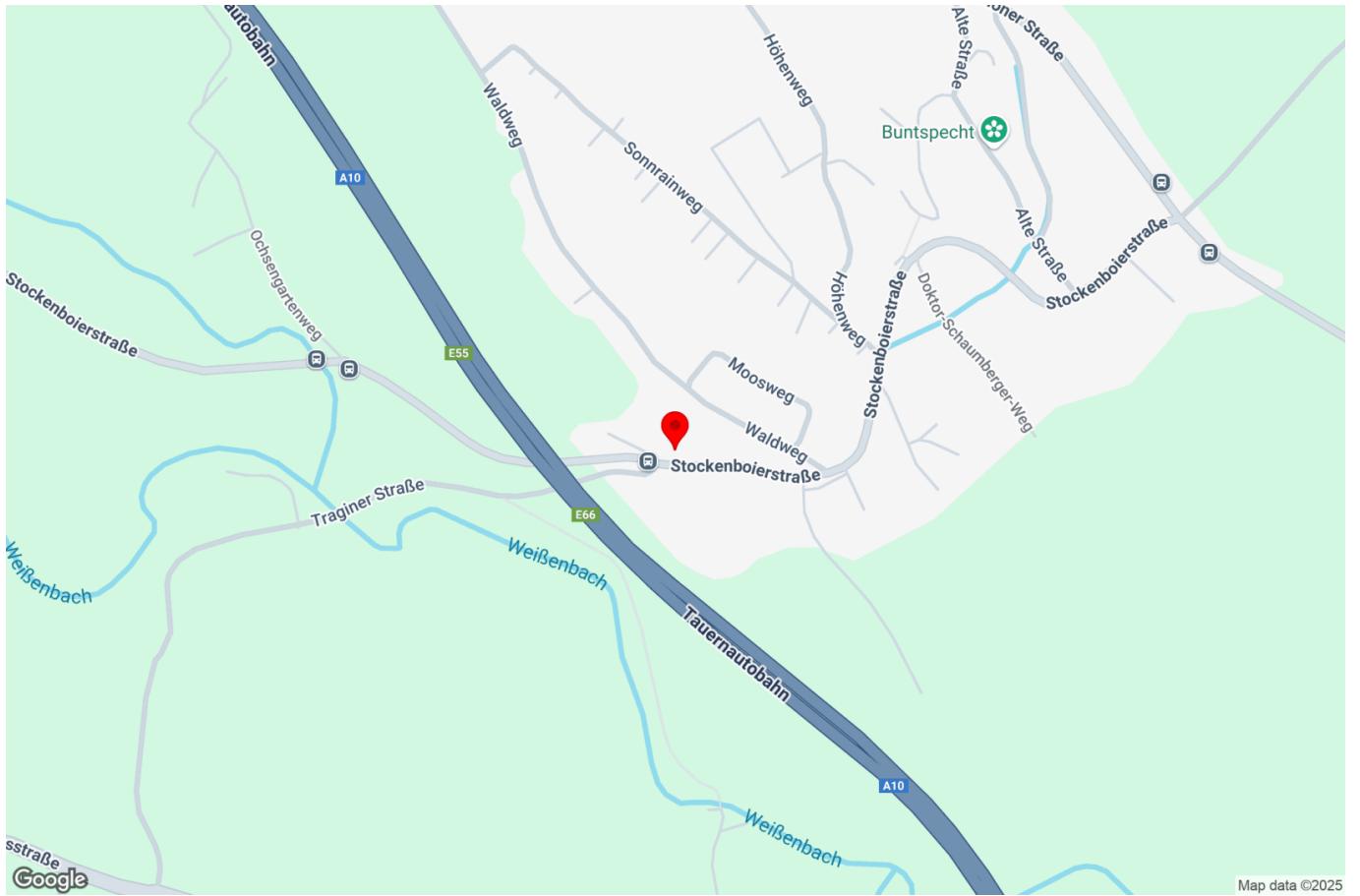












## Objektbeschreibung

**Ein Ort zum Aufatmen. Ein Zuhause zum Ankommen. Ein Lebensraum, der begeistert.**

Willkommen in **Top 4**, Ihrer neuen Eigentumswohnung im Herzen der **FUXZONE Drautal** – einer modernen Wohnwelt, eingebettet in die sanfte Schönheit des Drautals und geschaffen für Menschen, die das Besondere suchen.

Diese stilvoll konzipierte **4-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss von Haus 1** vereint auf rund **105 m<sup>2</sup>** Wohnfläche Großzügigkeit, Behaglichkeit und durchdachtes Design zu einem Zuhause, das sowohl Herz als auch Verstand anspricht.

**Das Leben mit allen Sinnen genießen – Ihre Highlights im Überblick:**

- **Licht. Luft. Lebensfreude.**

Der offen gestaltete Wohn-Essbereich empfängt Sie mit einer Atmosphäre der Leichtigkeit. Großflächige, dreifach verglaste Hebeschiebetüren öffnen sich zu **zwei großzügigen Balkonen**, die **nach Nordosten ausgerichtet** sind. Hier genießen Sie die **Morgensonne** und – dank der **erhöhten Plateau-Lage** – ein spektakuläres, in Licht getauchtes Panorama **über das gesamte Dorf hinweg**. Ein stiller Luxus, der jeden Tag besonders macht.

- **Raum für Ihre Geschichten.**

Drei vielseitig nutzbare Schlafzimmer bieten Platz für Ihre Familie, Gäste, Hobbys oder Homeoffice. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine praktische **Speisekammer**, die stilvolle Ordnung im Alltag schafft.

- **Ansprechendes Design im Wohlfühlbad.**

Ihr Badezimmer ist eine kleine Wellnessoase: mit **Fenster, Dusche, Badewanne** und einem formschönen, **Doppelwaschtisch** samt **hochwertigem Unterschrank von Vigour**. Und das Beste: Sie wählen Ihren Lieblingsstil aus **unterschiedlichen edlen Farbvarianten** – für ein Bad mit Persönlichkeit.

Auch das separate WC ist hochwertig ausgestattet: mit einem **kompakten Waschtisch**

**inklusive passendem Unterschrank von Vigour**, ebenfalls in unterschiedlichen **Farbvarianten wählbar**.

- **Natürlich schön – von Grund auf.**

Der **rustikale Eichenparkettboden** in Landhausdielenoptik bringt natürliche Wärme und Eleganz in jeden Raum. Kombiniert mit der **modernen Fußbodenheizung und -kühlung** – gespeist durch eine umweltfreundliche Luftwärmepumpe – entsteht ein durchgängig angenehmes Wohnklima, zu jeder Jahreszeit.

- **Stufenlos ins Freie**

Beide Balkone sind barrierefrei zugänglich – ideal für jede Lebensphase. Elektrisch steuerbare Raffstores sorgen für optimalen Sonnen- und Sichtschutz und lassen sich bequem per Funkfernbedienung regulieren.

- **Parken mit Komfort.**

Ob **XL-Garage, Carport oder Außenstellplatz** – Sie entscheiden, wie Sie ankommen. Alle Varianten bieten kurze Wege und hohen Komfort.

## **Jetzt mitgestalten – Ihr Wohntraum ganz nach Maß**

Noch bevor der Rohbau finalisiert wird, haben Sie die **einmalige Möglichkeit, selbst den Grundriss nach Ihren individuellen Bedürfnissen anzupassen**. Räume vergrößern, verschieben, neu denken – so wird **Top 4** zu Ihrem ganz persönlichen Lebensraum.

Der Baustart erfolgt im **Herbst 2025**, die Fertigstellung ist für **Frühling 2027** geplant.

Mit einem frühzeitigen Kauf sichern Sie sich die Chance, zusätzlich bei der **Ausstattung und Farbgestaltung** aktiv mitzuwirken – von den Bodenbelägen bis zur Badausstattung.

## **FUXZONE Drautal – mehr als ein Ort. Eine Lebenseinstellung.**

**Top 4** verbindet architektonischen Anspruch mit natürlicher Wohnqualität – für Menschen, die Wert auf Stil, Komfort und Naturverbundenheit legen.

Fordern Sie jetzt Ihr persönliches Exposé an – oder rufen Sie direkt an.

**Wir freuen uns, Sie ein Stück auf dem Weg zu Ihrem neuen Zuhause begleiten zu dürfen.**

**Ihre Martina Rohr**

**+43 664 15 300 83**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap