

Schöne Maisonette mit Flusszugang



Objektnummer: 8521/133

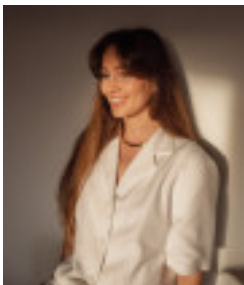
Eine Immobilie von Lumen Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9130 Poggersdorf
Zustand:	Voll_saniert
Wohnfläche:	110,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	175.000,00 €
Provisionsangabe:	

6.300,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Katrin Lauritsch

Lumen Immobilien
Flußgasse 9
9500 Villach

T 0650 5344349
H 0650 5344349

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







Objektbeschreibung

Diese charmante Wohnung mit ca. 110 m² Wohnfläche befindet sich in einem kleinen Mehrparteienhaus mit nur drei Einheiten – jede mit **eigenem Eingang** und dadurch viel Privatsphäre.

Besonders viel Wert wurde darauf gelegt, den ursprünglichen Charme der Wohnung zu bewahren, denn die Einheit wurde komplett **saniert**: Die wunderschönen Originalholzböden und stilgerecht erneuerte Kastenfenster fügen sich harmonisch ins Gesamtbild ein. Abgerundet wird das besondere Ambiente durch den **herrlichen Flusszugang**, der sich direkt vor der Tür befindet und das Landhausflair perfekt unterstreicht.

Highlights:

- Eigener Eingang – erhöht Privatsphäre & Wohnqualität
- Kein Sanierungsbedarf, da die gesamte Einheit generalsaniert wurde (nur das Bad könnte man noch ein wenig modernisieren)
- Pellets-Zentralheizung – effizient & wartungsarm
- Charmante Ausstattung: Gewölbedecken, originale Holzböden, Holzofen
- Zwei KFZ-Stellplätze inkludiert
- Großes Kellerabteil
- Eigener Pelletsraum
- Mitnutzung des Gartens & **direkter Zugang zur Gurk**

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- Eingangsbereich mit praktischem **Vorraum**
- **Badezimmer mit Fenster & Badewanne**

- **Historisches Esszimmer** mit beeindruckender Gewölbedecke & gemütlichem Holzofen
- **Großes Wohnzimmer** mit wunderschönem originalem Holzboden
- **Moderne Küche (2023 gekauft, neuwertig)** mit allen Geräten & origineller **Durchreiche** ins Esszimmer
- **Abstellkammer** für extra Stauraum

Obergeschoss:

- **Drei geräumige Schlafzimmer**

Diese Wohnung ist ideal für alle, die das **ländliche Flair, Ruhe, Privatsphäre** und **Naturverbundenheit** suchen – ohne auf Komfort verzichten zu müssen.

Vor allem eignet sie sich auch perfekt zur Vermietung, also als Renditeobjekt, aber auch als Hauptwohnsitz oder Wochenendrefugium: hier lässt es sich wirklich immer wunderbar leben.

Für weitere Informationen oder bei Interesse freue ich mich auf Ihre Anfrage oder Ihren Anruf unter +43 650 53 44349, *Katrin Lauritsch | LUMEN Immobilien*

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://lumen-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://lumen-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <8.000m
Apotheke <5.000m
Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m
Kindergarten <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <8.500m
Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Bank <3.000m
Geldautomat <3.000m
Polizei <7.500m
Post <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <5.000m
Bahnhof <7.500m
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap