

## Ein Platz für Träume



**Objektnummer: 2511311**

**Eine Immobilie von SCHICK Immobilien | Gernot Schick**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9584 Finkenstein am Faaker See
<b>Baujahr:</b>	1937
<b>Wohnfläche:</b>	135,64 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	163,44 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	15,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	158,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,01
<b>Kaufpreis:</b>	324.700,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	319,32 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Markus SCHLACHER**

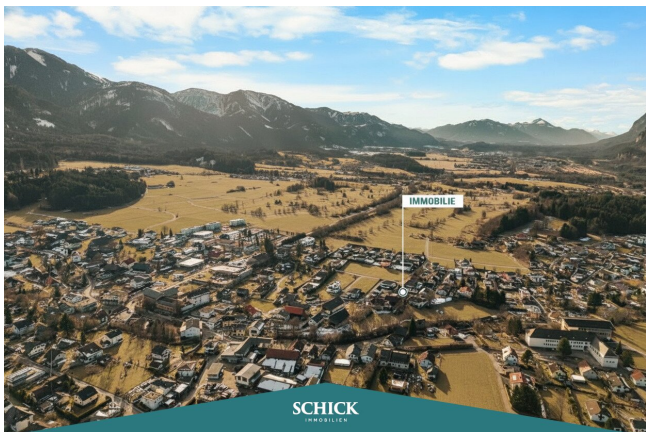
SCHICK Immobilien | Gernot Schick  
Völkendorfer Straße 1  
9500 Villach











## Objektbeschreibung

Wie wäre es, in einer ruhigen, familienfreundlichen Umgebung zu leben, die Zugang zu Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten bietet? In der beliebten Gemeinde Finkenstein am Faaker See finden Sie ein Einfamilienhaus, das ideal für Familien ist. Genießen Sie die Nähe zu den malerischen Ufern des Faaker Sees und der Stadt Villach, die zahlreiche Freizeitmöglichkeiten bietet. Hier wird das Zuhause zum Rückzugsort für Ihre Familie, wo Erinnerungen geschaffen werden.

- Ca. 5 Minuten Fußweg zum Nahversorger oder einem Hofladen
- Ca. 8-10 Minuten Fußweg zur Schule
- Ca. 5 Minuten mit dem Rad zur Bahnhaltestelle
- Kulinarik in der unmittelbaren Umgebung (z.B. Finkensteiner Hof, Gasthof Feichter)
- Ca. 3-5 Auto-Minuten zum Klettergarten Kanzianiberg, dem Golfclub oder dem Strandbad
- Ca. 10 Auto-Min. nach Villach bzw. zur Autobahn-Auffahrt

Mit einer **Wohnfläche** von **ca. 135 m<sup>2</sup>** bietet dieses **unmöblierte, teilunterkellerte** Einfamilienhaus viel Platz. Warum nicht den **hellen und einladenden** offenen Wohnbereich mit **Schwedenofen** als gemütlichen Rückzugsort gestalten? Das Erdgeschoss umfasst zudem eine Küche, einen **Abstellraum** und ein **Badezimmer mit Fenster**.

Im **Obergeschoss** erwarten Sie **zwei helle Zimmer**, ein **Kabinett** und ein **begehbare Kleiderschrank** sowie ein **fast 13 m<sup>2</sup> großer Balkon**. Ein zusätzliches WC und eine Waschküche im Obergeschoss sind praktisch. Der **Doppel-Carport** schützt Ihre Fahrzeuge. Genießen Sie die ruhigen Stunden im eigenen **Garten**.

Hier wird das **Fundament für ein glückliches Familienleben** gelegt. Lassen Sie sich von der einzigartigen Atmosphäre und der traumhaften Umgebung begeistern. Ihr neues Leben in

Finkenstein am Faaker See wartet auf Sie!

## Ihre Vorteile auf einen Blick

- ++ Ruhige, **familienfreundliche** Umgebung
- ++ Nahversorger, Schule etc. fußläufig erreichbar
- ++ **Nähe zu** malerischen Ufern des **Faaker Sees** und Stadt **Villach**
- ++ Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten
- ++ Einfamilienhaus, **ideal** für Familien
- ++ Wohnfläche von ca. 135 m<sup>2</sup> unmöbliert, teilunterkellert
- ++ **Heller und einladender** offener Wohnbereich mit **Schwedenofen**
- ++ Im EG weiters: **Küche, Abstellraum** und **Badezimmer** mit Fenster
- ++ Im OG: **zwei helle Zimmer**, ein **Kabinett** und ein **begehbarer Kleiderschrank**
- ++ Fast **13 m<sup>2</sup>** großer **Balkon**
- ++ **Doppel-Carport**, Garten

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit Angabe des vollständigen Kontaktdaten (Name, Telefonnummer, E-Mail-Adresse) bearbeitet werden können.

Die Bilder können KI-gestützt bearbeitet sein. Digitale Visualisierung dient als Gestaltungsbeispiel und bildet nicht zwingend den aktuellen Ist-Zustand ab. Möbel aus virtuellem Staging sind nicht im Kaufpreis enthalten.

## Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**  
Arzt <3.000m

Apotheke <3.500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <3.500m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap