

## **Seeliegenschaft am Afritzer See – 4.600 m<sup>2</sup> mit privatem Seezugang**



Wohnhaus

**Objektnummer: 7137/3688**

**Eine Immobilie von ERA IMED Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9544 Feld am See
<b>Baujahr:</b>	1920
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsaniiert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	350,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	6
<b>WC:</b>	6
<b>Stellplätze:</b>	7
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 157,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,01
<b>Kaufpreis:</b>	699.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.0% plus 20.0% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Herbert Wurzer**

ERA IMED Immobilien  
Neuer Platz 20  
9800 Spittal an der Drau

H +43 676 5167960

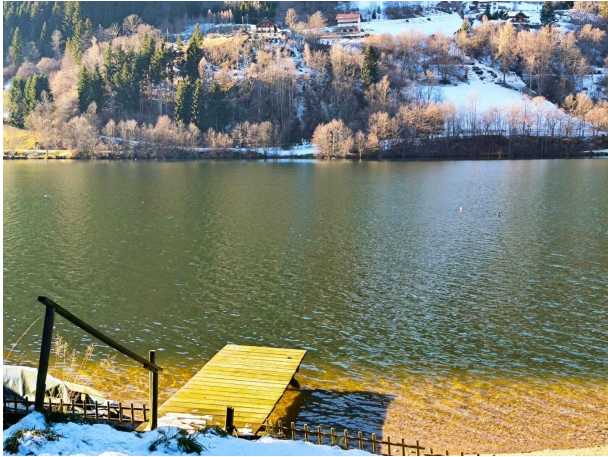
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

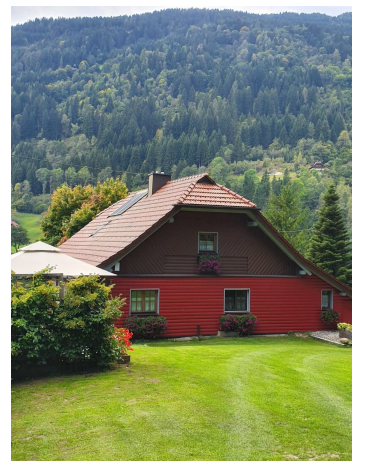














## Objektbeschreibung

### 4.600 m<sup>2</sup> große Seeliegenschaft mit privaten Seezugang

Haupthaus mit Apartment sowie zwei kleinen Ferienhäusern – ausreichend Platz und Gestaltungsmöglichkeiten für Anlageobjekt und Familiendomizil; Modernisierungs- und Sanierungsbedarf besteht.

Willkommen an einem der schönsten Plätze Kärntens – nur wenige Schritte vom Afritzer Badensee entfernt. Diese außergewöhnliche Seeliegenschaft auf rund 4.600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche verbindet naturnahes Wohnen in sonniger Lage mit einem traumhaften Blick auf den See.

Die Liegenschaft verfügt über einen privaten Seezugang und bietet eine hervorragende Ausgangslage für zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. In unmittelbarer Umgebung befinden sich renommierte Skigebiete und Badethermen, darunter Bad Kleinkirchheim mit zwei Thermalbädern, die Kärnten Therme Villach sowie mehrere der schönsten Kärntner Badeseen, darunter Millstätter See, Ossiacher See, Wörthersee und Faaker See.

Die Grenze zu Italien oder Slowenien erreichen Sie in etwa 30 Minuten mit dem PKW, die Adria liegt rund zwei Stunden Fahrzeit entfernt.

Das Anwesen besticht durch seine großzügige Struktur und vielseitige Nutzbarkeit. Das Haupthaus verfügt über zwei getrennte Wohneinheiten und eignet sich ideal für eine Mehrgenerationennutzung oder als Kombination aus Eigennutzung und Vermietung. Zur Außenanlage gehören außerdem zwei Ferienhäuser, ein Pool, ein Saunahäuschen sowie ein Ruhebereich mit WC und Dusche.

Ein im Grundbuch eingetragener privater Seezugang befindet sich etwa 100 Meter vom Haupthaus entfernt. Sowohl vom Haupthaus als auch von den Ferienhäusern genießen Sie einen wunderschönen Seeblick – ein beeindruckendes Naturerlebnis zu jeder Jahreszeit.

### Heizung & Ausstattung

Das Anwesen wird über eine Öl-Zentralheizung beheizt und zusätzlich durch moderne Infrarotheizungen in allen Wohnbereichen – inklusive der Ferienhäuser – ergänzt. Diese sind komfortabel per App oder Thermostat steuerbar. Für zusätzliche Wohnatmosphäre sorgt ein gemütlicher Holzkamin im Wohnbereich des Haupthauses.

Ob als exklusives Familiendomizil, Ferienresidenz oder attraktive Anlageimmobilie mit weiterem Entwicklungs- und Gestaltungspotenzial – diese Seeliegenschaft bietet außergewöhnlich viele Möglichkeiten in einer der begehrtesten Lagen Kärntens.

Für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin kontaktieren Sie bitte:

**Herbert Wurzer**

Mobil: +43 (0) 676 51 67 960

E-Mail: [h.wurzer@era.at](mailto:h.wurzer@era.at)

ERA Immobilien

Neuer Platz 20

A-9800 Spittal an der Drau

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <8.000m

Apotheke <8.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <5.000m

Kindergarten <5.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <8.500m

**Sonstige**

Bank <4.500m

Geldautomat <8.000m

Post <3.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <8.000m

Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap