

**Spittal an der Drau | Großzügiges Stadthaus in sonniger
Zentrumsnähe mit parkähnlichem Garten**



Garten

Objektnummer: 7137/3686

Eine Immobilie von ERA IMED Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Stadthaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9800 Spittal an der Drau
Baujahr:	1987
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	182,00 m ²
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Garten:	928,00 m ²
Keller:	91,00 m ²
Kaufpreis:	690.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% 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

Spittal an der Drau | Großzügiges Stadthaus in sonniger Zentrumsnähe mit parkähnlichem Garten

Dieses großzügige, voll unterkellerte Stadthaus überzeugt durch seine zentrale und dennoch ruhige Sonnenlage im Herzen von Spittal an der Drau. Mit ca. 182 m² Wohnfläche, einem ausbaufähigen Dachgeschoss (ca. 50 m²) sowie einem parkähnlichen Grundstück von ca. 928 m² bietet die Liegenschaft viel Platz für Familien, Wohnen & Arbeiten oder individuelle Wohnkonzepte.

Die Immobilie im Überblick

- Massivbauweise
- Voll unterkellert (ca. 91 m²)
- Ca. 182 m² Wohnfläche
- Ausbaufähiges Dachgeschoss mit Estrichboden und vorbereiteten Elektroanschlüssen
- Doppelgarage sowie zusätzliche Stellplätze für mehrere Fahrzeuge

Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Eingangsbereich: Garderobe, WC und Flur, Stiegenauf- und -abgang, Küche und Wirtschaftsraum mit Zugang zur Garage und in den Garten. Heller Wohn- und Essbereich mit Kachelofen sowie direktem Zugang zur Terrasse und in den parkähnlich angelegten Garten.

1. Obergeschoss:

Zwei getrennte Eingangsbereiche bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten:

- **Erster Bereich:** Apartment mit eigenem Eingang, Flur, großem Schlafzimmer mit Balkon, Umkleidezimmer, großzügigem Abstellraum, WC und großem Badezimmer.
- **Zweiter Bereich:** eigener Eingang, 2 Schlafzimmer, WC, Dusche und 2 Waschbecken.

Dachgeschoss:

Das Dachgeschoss ist vorbereitet für einen Ausbau und lässt sich flexibel gestalten. So können ca. 50 m² zusätzlichen Wohnraum, ein Büro oder ein Hobbybereich entstehen – ideal zur individuellen Nutzung in sonniger, zentraler Lage.

Außenbereich

Elektrisches Einfahrtstor, großzügige, massiv errichtete Garage mit zusätzlichem Abstellraum sowie weitere KFZ-Stellplätze direkt beim Eingangsbereich. Der sonnige, parkähnliche Garten ist vollständig eingezäunt und bietet viel Platz – unter anderem für zusätzliche Stellplätze oder ein großzügiges Carport, ohne die idyllische Gartenlandschaft zu beeinträchtigen. Er schafft ein besonderes Wohngefühl und viel Raum für Familie, Freizeit und Erholung. Eine Holz-Blockhütte sowie eine Sonnenterrasse runden das attraktive Angebot ab.

Ausstattung & Technik

- Öl-Fußbodenheizung
- Kachelofen im Erdgeschoss
- Elektrisches Zufahrtstor

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, sonniger Zentrumsnähe von Spittal an der Drau. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Restaurants, Ärzte, Apotheken und das Krankenhaus sind bequem zu Fuß erreichbar. Der Millstätter See, das Goldeck – ein beliebter Ski- und Wanderberg – sowie zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten liegen nur wenige Autominuten entfernt.

Kontakt & Besichtigung

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie Herrn Herbert Wurzer telefonisch unter +43 676 51 67 960 oder per E-Mail an h.wurzer@era.at.

Herbert Wurzer – ERA Immobilien

? +43 676 51 67 960

?? h.wurzer@era.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m

Post <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap