

**Ihr neuer Lebensmittelpunkt - Wohnen&Arbeiten -  
Vermietung - hohe Lebensqualität in guter Lage**



**Objektnummer: 8332/141**

**Eine Immobilie von Kirchner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9710 Feistritz an der Drau
<b>Baujahr:</b>	1949
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	356,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	101,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 152,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,60
<b>Kaufpreis:</b>	395.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Stephan Kirchner**

Kirchner Immobilien  
Dornbach 56  
9853 Gmünd in Kärnten

T +43 664 914 56 91







## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Feistritz an der Drau, Kärnten! Diese beeindruckende Immobilie bietet Ihnen großzügigste Platzverhältnisse mit einer Wohn-/ und Nutzfläche von insgesamt 356 m<sup>2</sup>. Hier bietet sich ein Lebensgefühl, das Sie nicht mehr missen möchten. Zu einem Kaufpreis von 395.000,00 € erwartet Sie ein Haus, das sich sowohl durch seine ideale Lage, wie auch durch die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten hervorhebt.

Mit zwei Balkonen und einer einladenden Terrasse haben Sie die Möglichkeit, die wunderschönen Kärntner Sonnenuntergänge in vollen Zügen zu genießen. Stellen Sie sich vor, Sie entspannen nach einem langen Tag auf Ihrem Westbalkon, während die Sonne langsam hinter den Bergen verschwindet. Die Mischung aus Dielen, Fliesen, Laminat, Parkett und Steinboden sorgt nicht nur für eine ansprechende Optik, sondern auch für ein warmes und einladendes Ambiente in jedem Raum.

Das Haus verfügt über insgesamt vier WCs und drei Badezimmer, sodass Sie und Ihre Familie jederzeit ausreichend Platz und Komfort genießen können. Das Highlight ist die hochwertig ausgestattete Dachgeschosswohnung (Parkett, neuwertige DAN-Einbauküche, großes Bad und Panoramafenster) über den Dächern von Feistritz an der Drau. Die Wohnung bietet mit ihren lichtdurchfluteten Räumen ein hohes Maß an Lebensqualität. Die moderne Einbauküche ist ein Traum für jeden Hobbykoch und lässt keine Wünsche offen. Der hinter dem Gebäude liegende Garten bietet eine geschützte Rückzugsfläche inmitten des Ortskerns.

Die vorhandene Mietwohnung bietet außerdem ein nennenswertes Ertragspotential, das durch den Ausbau der derzeit ungenutzten Flächen im Erdgeschoss zusätzlich erweitert werden kann.

Die hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus und Bahnhof macht es Ihnen leicht, die Umgebung zu erkunden und auch die Annehmlichkeiten der naheliegenden Bezirke Villach und Spittal/Drau (jeweils ca. 20 min) schnell zu erreichen. Ob Sie zur Arbeit pendeln oder Ihre Freizeit gestalten möchten – alles ist in Reichweite. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Herz begehrt: einen Arzt, eine Apotheke, Schulen und Kindergärten für Ihre Kinder sowie Supermärkte und Bäckereien für den täglichen Bedarf. Diese Lage bietet Ihnen nicht nur eine hohe Lebensqualität, sondern auch Sicherheit und Geborgenheit für die ganze Familie.

Diese besondere Immobilie in Feistritz an der Drau ist der perfekte Ort, um Ihre Träume von einem Eigenheim zu verwirklichen. Lassen Sie sich von der Kombination aus modernem Wohnkomfort, der idyllischen Umgebung sowie dem vielseitigen Nutzungspotential (Ferienwohnungen, Lagermöglichkeiten) überzeugen.

Ein ausführliches Exposé lassen wir Ihnen gerne zukommen und stehen für Fragen zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap