

## Auf der Seeseite des Lebens



**Objektnummer: 2511130**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9582 Finkenstein am Faaker See
<b>Baujahr:</b>	2002
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	77,76 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	101,08 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	49,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,08
<b>Kaufpreis:</b>	324.700,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	239,30 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Markus SCHLACHER**

SCHICK Immobilien | Gernot Schick  
Völkendorfer Straße 1



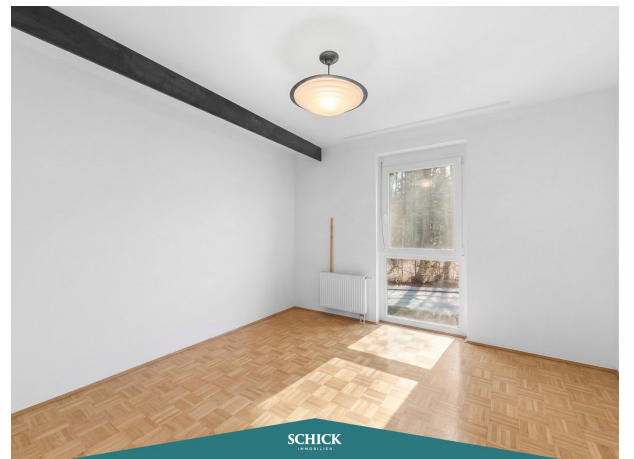
SCHICK  
IMMOBILIEN



SCHICK  
IMMOBILIEN

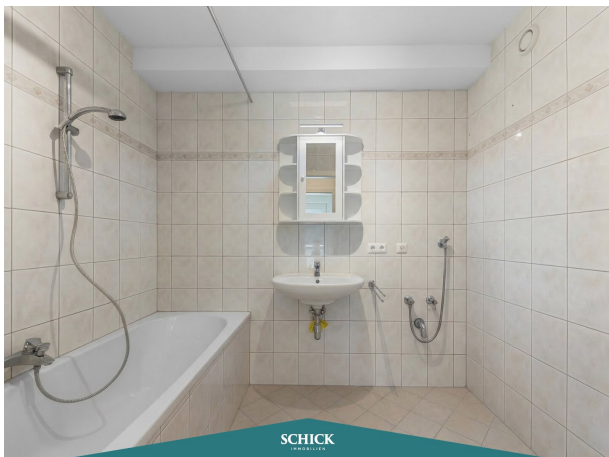


SCHICK  
IMMOBILIEN





SCHICK  
IMMOBILIEN



SCHICK  
IMMOBILIEN



SCHICK  
IMMOBILIEN



**SCHICK**  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

### **Seeblick. Ruhe. Lebensqualität.**

Nur wenige Minuten vom Faaker See entfernt erwartet Sie diese rund 80 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung mit sonnigem Balkon und durchdachtem Grundriss. Perfekt für Paare, kleine Familien oder als Anlage.

### **Lage & Infrastruktur:**

Latschach, ein Ortsteil der beliebten Gemeinde Finkenstein am Faaker See, steht für Lebensqualität auf hohem Niveau. Nur wenige Minuten trennen Sie vom Faaker See – Freizeit, Natur und Infrastruktur greifen hier perfekt ineinander. Eine Lage, die Ruhe, Aktivität und Alltag auf besonders angenehme Weise verbindet.

- Ca. 12 Minuten mit dem Rad oder 4 min. mit dem Auto zur Bahnhaltestelle
- Kulinarik in der unmittelbaren Umgebung (z.B. „Naturhotel Schönleitn“, Pizzeria)
- Ca. 9 Auto-Minuten zum Klettergarten Kanzianiberg oder dem Golfclub
- Ca. 3 Auto-Minuten oder weniger als 15 Rad-Minuten zum Strandbad
- Ca.7 Auto-Minuten zum Spar, Billa oder einem Hofladen
- Ca. 8-10 Auto-Minuten zur Mittelschule und Volksschule
- Ca. 10 Auto-Min. nach Villach bzw. zur Autobahn-Auffahrt

### **Details der Eigentumswohnung:**

Diese rund 80 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss überzeugt mit durchdachter

Raumaufteilung und einem Wohngefühl, das sofort anspricht. Der helle, offen gestaltete Wohn-Essbereich mit moderner Einbauküche bildet das Zentrum und bietet direkten Zugang zum großzügigen Balkon mit Blick auf den Faaker See – ebenso genießt man diesen Ausblick bereits vom Küchenfenster.

Zwei weitere Zimmer schaffen Flexibilität für Paare, Homeoffice oder die kleine Familie. Eines der Zimmer verfügt über direkten Zugang zu einem der beiden Balkone. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC sowie einen praktischen Abstellraum.

Die sonnige Südwest-Ausrichtung, Eichen-Parkettböden, Klimaanlage sowie Lift und Tiefgaragenplatz unterstreichen den Wohnkomfort. Eine Immobilie, die sowohl für Eigennutzer als auch als attraktive Anlage überzeugt.

## **Ihre Vorteile auf einen Blick:**

- ++ Top-Lage in Seenähe**
- ++ Nur wenige Minuten vom beliebten Faaker See**
- ++ Ideale Freizeitmöglichkeiten & gute Infrastruktur**
- ++ Perfekt für kleine Familien, Pärchen und Anleger**
- ++ Sonnige Südwest-Ausrichtung**
- ++ Zwei Balkone – einer davon mit Seeblick**
- ++ Gemütlicher Eichen-Parkettboden**
- ++ Klimaanlage für angenehmes Raumklima**
- ++ Offene, moderne Einbauküche**
- ++ Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss**
- ++ Separates WC**
- ++ Praktischer Abstellraum**
- ++ Personenlift im Haus**

**++ Tiefgaragenplatz** für Ihr Fahrzeug, Kellerabteil

**++** Beheizung mittels **Pellets** für **nachhaltiges** Wohl-Gefühl

**++** Teil-möbliert nach Vereinbarung

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 <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <8.000m  
Krankenhaus <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <5.000m  
Universität <6.500m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <7.000m  
Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap