

**Großzügiges Einfamilienhaus mit optionalem Apartment in sonniger Lage zwischen Villach und Spittal an der Drau**



**Objektnummer: 7137/3833**

**Eine Immobilie von ERA IMED Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9711 Aifersdorf
<b>Baujahr:</b>	1951
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	186,50 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	97,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Keller:</b>	97,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	325.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	450,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Herbert Wurzer**

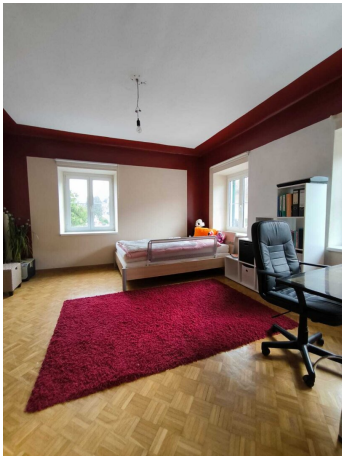
ERA IMED Immobilien  
Neuer Platz 20  
9800 Spittal an der Drau

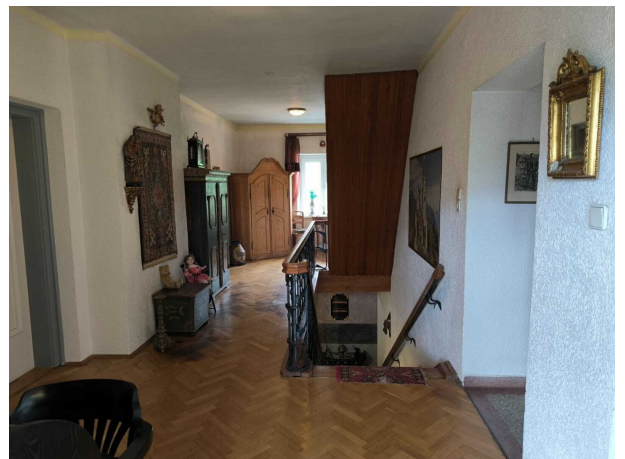
H +43 676 5167960

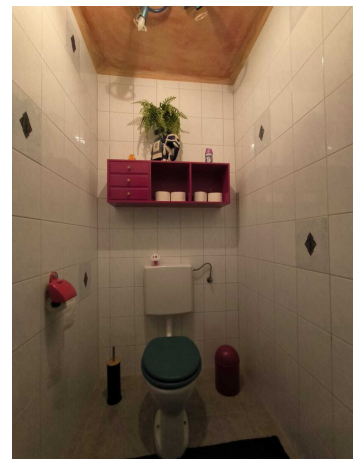
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













## Objektbeschreibung

### Großzügiges Einfamilienhaus mit zwei Eingängen – linker Bereich inklusive, rechtes Apartment optional

#### Lage:

Dieses gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in sonniger, ruhiger und zugleich verkehrsgünstiger Lage zwischen Spittal an der Drau und Villach. Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Ärzte, Kindergärten und Schulen aller Bildungsstufen sind bequem mit dem Auto, Bus oder Zug erreichbar. Eine Bushaltestelle liegt nur wenige Schritte entfernt, der Bahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar – ideal für Familien und Berufstätige.

#### Wichtige Information zur Aufteilung

Das Haus verfügt über **zwei separate Eingänge**.

Dieses Angebot umfasst den **linken Eingangsbereich (Haupthaus)**.

Der **rechte Eingangsbereich**, der ein eigenes Apartment umfasst, kann gegen Aufpreis zusätzlich erworben werden. Dadurch ergeben sich Optionen für:

- Einliegerwohnung
- Vermietung
- Wohnen für Familienmitglieder oder Pflegepersonal
- Büro oder Praxis

#### Das Haus

- Baujahr: 1951, massiv errichtet, voll unterkellert
- Wohnfläche: ca. 187 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche: ca. 97 m<sup>2</sup>
- Dachgeschoss: ca. 70 m<sup>2</sup> Ausbaureserve

Seit 2000 laufend Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten durchgeführt, dadurch gepflegter Zustand.

**Heizung:** Öl-Zentralheizung, alternativ Holz-Zentralheizung, Kaminanschlüsse in allen Geschossen.

## **Außenbereich**

- 4 KFZ-Stellplätze im Eingangsbereich
- Garage
- Sonniger Garten (ca. 900 m<sup>2</sup>) – ideal für Familien, Gäste oder Hobbygärtner

## **Raumaufteilung – linker Eingangsbereich**

### **Erdgeschoss (EG):**

- Windfang, Vorraum
- Wohnzimmer, Esszimmer mit Küche
- Gäste-WC, Abstellraum
- Zugang zu Keller und Obergeschoss
- Kaminanschluss
- Sonnenterrasse mit Gartenblick

### **Obergeschoss (1. OG):**

- 4 Schlafzimmer
- Badezimmer, separates WC
- Kaminanschluss
- Balkon

### **Untergeschoss (UG):**

- Partyraum
- Heizraum (Öl/Holz)
- Waschküche
- Garage mit direktem Zugang zum Garten

### **Dachgeschoss (DG):**

- Noch nicht ausgebaut, ca. 70 m<sup>2</sup> zusätzliche Ausbaureserve

### **Ausstattung**

- 1 Balkon, 1 Terrasse
- Bodenbeläge: Fliesen & Parkett
- Einbauküche
- Zentralheizung (Öl oder Holz)
- Kaminanschlüsse in allen Etagen
- 2 WCs, Badezimmer mit Wanne, Dusche und Fenster
- Parkmöglichkeiten: 4 Stellplätze + 1 Garage

### **Highlights**

- Großzügige Wohnfläche von ca. 187 m<sup>2</sup>
- Sonniger Garten ca. 900 m<sup>2</sup>
- Separater Partyraum im Keller
- Sehr gute Verkehrsanbindung (Autobahn, Bus, Bahnhof)
- Zwei Eingänge ? Haupthaus + optionales Apartment
- Dachgeschoss mit ca. 70 m<sup>2</sup> Ausbaupotenzial

## **Erweiterter Kaufumfang**

Das rechte Apartment kann gegen Aufpreis zusätzlich erworben werden. Details dazu erhalten Sie gerne auf Anfrage.

## **Kontakt / Besichtigung**

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie bitte:

### **Herbert Wurzer**

? +43 (0)676 51 67 960

?? [h.wurzer@era.at](mailto:h.wurzer@era.at)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <3.500m

Bank <3.500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap