

Ihr Haus mit Garten am Faaker See



Objektnummer: 8206/236

Eine Immobilie von Promegger Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9580 Villach
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	47,51 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	112,53 m ²
Keller:	4,05 m ²
Heizwärmebedarf:	E 182,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,94
Kaufpreis:	229.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

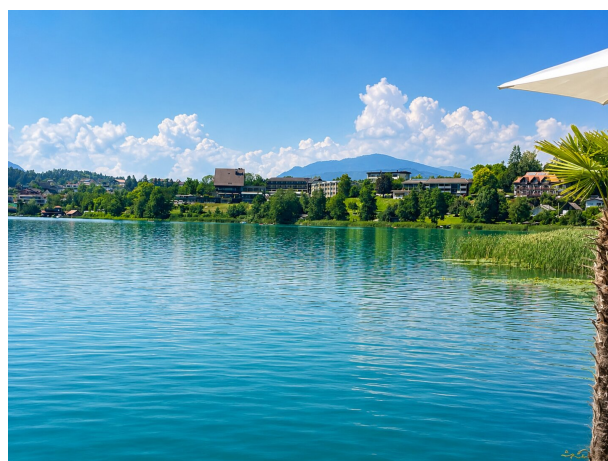
Ihr Ansprechpartner

Bettina Bizien

Promegger Immobilien
Siezenheimer Straße 39a
5020 Salzburg

T +43 660 5711223
H +43 660 5711223

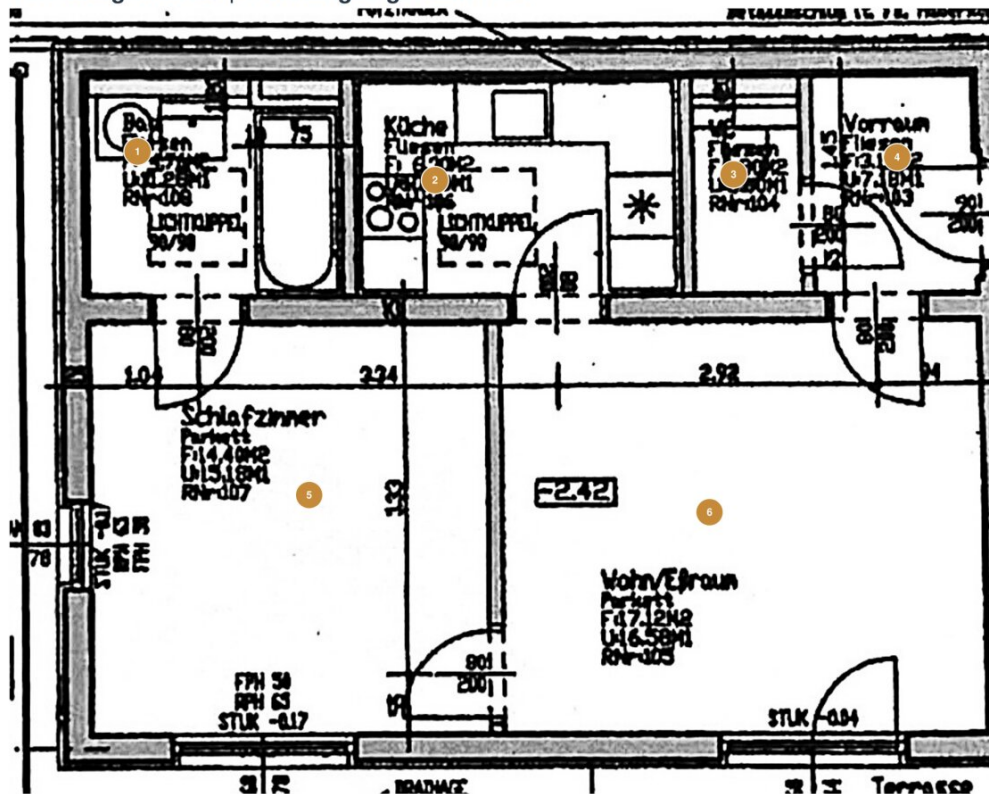
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







Verkaufsgrundriss | Wohnungseigentum WE I



Raumbezeichnungen

- 1 Bad
4,76 m²
- 2 Küche
6,30 m²
- 3 WC
1,80 m²
- 4 Vorraum
3,13 m²
- 5 Schlafzimmer
14,40 m²
- 6 Wohn- und Essraum
17,12 m²

Wohnungsnutzfläche

47,51 m²

laut Nutzwertgutachten

Terrasse im EG: 6,19 m²

Wände, Türen und Öffnungsrichtungen wurden unverändert aus dem vorgelegten Originalplan übernommen.
Der Plan wurde nur freigestellt, kontrastiert und mit einer separaten Raumlegende ergänzt. Nicht zur Maßentnahme.

Stand: 16.07.2026

Flächenaufstellung laut Nutzwertgutachten

WE I - Flächen bewusst getrennt nach Nutzungsart

A. Wohnungsnutzflächen	
Vorraum	3,13 m²
Wohn- und Essraum	17,12 m²
Küche	6,30 m²
Schlafzimmer	14,40 m²
Bad	4,76 m²
WC	1,80 m²
Wohnungsnutzfläche gesamt	47,51 m²
B. Weitere im Gutachten ausgewiesene Fläche	
Sonstige Stauräume, Eingang (EG)	12,23 m²
C. Zubehör	
Terrasse im EG	6,19 m²
Kellerabteil zur Wohnung (KG)	4,05 m²
Gartenfläche	112,53 m²
PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage Nr. 34 (KG)	12,50 m²
Summe aller im Gutachten angeführten Flächen	195,01 m²

Wichtiger Hinweis zur Flächenangabe

Die Summe von 195,01 m² ist keine Wohnfläche. Sie umfasst neben der Wohnungsnutzfläche auch Stauräume/Eingang, Terrasse, Kellerabteil, Gartenfläche und Tiefgaragenabstellplatz. Maßgeblich sind ausschließlich das Nutzwertgutachten und die zugehörigen Vertragsunterlagen.

Objektbeschreibung

Kleines Haus mit Garten am Faaker See

Ein besonderer Rückzugsort in einer der schönsten Seenregionen Kärntens

Nur wenige Gehminuten vom türkisblauen Faaker See entfernt befindet sich dieses gepflegte, kompakte Haus innerhalb einer kleinen Wohnungseigentumsanlage. Die Immobilie verbindet das angenehme Wohngefühl eines eigenen Hauses mit den Vorteilen einer überschaubaren Eigentümergemeinschaft.

Mit ca. 47,51 m² Wohnfläche, einem **eigenen Garten**, einer überdachten Terrasse und einem **Tiefgaragenstellplatz** bietet das Objekt ideale Voraussetzungen für alle, die einen persönlichen **Rückzugsort in unmittelbarer Nähe zu Natur und See** suchen.

Ob entspannte Sommertage im Garten, ein Frühstück auf der geschützten Terrasse oder spontane Auszeiten am Wasser: Die Lage vermittelt vom ersten Moment an **ein besonderes Urlaubsgefühl**. Gleichzeitig sorgt die Nähe zu Villach für eine gute Erreichbarkeit und eine alltagstaugliche Infrastruktur.

Die Immobilie wird möbliert angeboten und ist nach Vereinbarung verfügbar.

Ihre Vorteile auf einen Blick

- nur wenige Gehminuten vom Faaker See entfernen
- sonniger Eigengarten
- großzügige, überdachte Terrasse
- heller Wohn- und Essbereich mit Gartenzugang
- moderne Einbauküche

- gepflegtes Badezimmer mit Dusche
- separates WC
- Schlafzimmer mit durchdachter Stauraumlösung
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz
- ruhige Wohnlage
- attraktiver Rückzugsort in der Kärntner Seenlandschaft

Wohnen mit Urlaubsgefühl

Bereits beim Betreten vermittelt die Immobilie eine angenehme und entspannte Wohnatmosphäre. Der helle Wohn- und Essbereich öffnet sich direkt zur überdachten Terrasse und in den privaten Garten. Große Fensterflächen schaffen einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich.

Die moderne Küche präsentiert sich funktional und gepflegt. Sie bietet ausreichend Arbeitsfläche und Stauraum für den täglichen Bedarf.

Das Schlafzimmer überzeugt mit einer durchdachten Raumlösung und gut genutzten Stauraummöglichkeiten und einem maßangefertigtem Hochbett. Das Badezimmer ist zeitgemäß ausgestattet und verfügt über eine großzügige Dusche und einen Waschmaschinen-Anschluß. Ein separates WC ergänzt die praktische Raumaufteilung.

Die kompakte Größe macht das Haus besonders angenehm und überschaubar. Gleichzeitig schaffen Terrasse und Garten ein Wohngefühl, das weit über die reine Innenfläche hinausgeht.

Überdachte Terrasse und privater Garten

Die überdachte Terrasse erweitert den Wohnraum während der warmen Jahreszeit erheblich. Sie bietet einen geschützten Platz für das Frühstück am Morgen, entspannte Nachmittage im

Freien oder ruhige Abende.

Der ca. 112,53 m² große Eigengarten ist durch die vorhandene Bepflanzung angenehm abgeschirmt. Hier entsteht ein privater Außenbereich, der Erholung und Natur unmittelbar miteinander verbindet.

Durch die überschaubare Größe bleibt der Garten gut zu pflegen und bietet dennoch ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzecke, Liegestühle oder persönliche Gestaltungsideen.

Ein persönlicher Rückzugsort am See

Die besondere Stärke dieser Immobilie liegt in der Kombination aus eigenem Garten, geschützter Terrasse und unmittelbarer Nähe zum Faaker See.

Wer einen Ort sucht, an dem sich Alltag und Erholung auf natürliche Weise verbinden lassen, findet hier ein stimmiges Gesamtpaket. Schon wenige Schritte führen hinaus in die Kärntner Seenlandschaft.

Das Haus eignet sich damit hervorragend für Menschen, die eine kompakte Immobilie in außergewöhnlicher Lage suchen – als persönliches Zuhause, privates Refugium oder wertbeständigen Rückzugsort nahe dem See.

Lage – Lebensqualität am Faaker See

Egg am Faaker See gehört zu den besonders gefragten Lagen im südlichen Kärnten. Der Faaker See begeistert mit seinem kristallklaren, türkisfarbenen Wasser und seiner eindrucksvollen Naturkulisse.

Die Egger Seeuferstraße verbindet eine ruhige Wohnatmosphäre mit der unmittelbaren Nähe zum See. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten prägen die Region:

- Schwimmen
- Segeln
- Stand-up-Paddling
- Radfahren

- Wandern
- Golf
- Spaziergänge entlang des Sees

Auch Villach, die Autobahn A2 sowie die Nachbarländer Italien und Slowenien sind gut erreichbar. Dadurch eignet sich der Standort sowohl für ruhige Tage in der Natur als auch als Ausgangspunkt für Ausflüge im Alpen-Adria-Raum.

Hier bestimmen Wasser, Berge und die besondere Leichtigkeit des Südens das Lebensgefühl.

Hinweise

Die Fotos wurden teilweise digital beziehungsweise mithilfe künstlicher Intelligenz optimiert. Dabei wurden ausschließlich störende, nicht objektrelevante Elemente entfernt sowie Belichtung und Farbgebung verbessert. Die baulichen Gegebenheiten und Ausstattungsmerkmale wurden laut Anbieter nicht verändert.

Die konkrete beabsichtigten Nutzung ist vom Käufer eigenständig bei der Gemeinde zu prüfen. Die jetzigen Eigentümer haben die Immobilie als Ferienwohnsitz genutzt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.