

**Spittal an der Drau | Großzügiges Stadthaus mit 1.135 m²
Grundstück in ruhiger, zentraler Wohnlage**



Objektnummer: 7137/3954

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 m²
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Garten:	928,00 m²
Keller:	91,00 m²
Kaufpreis:	690.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Herbert Wurzer

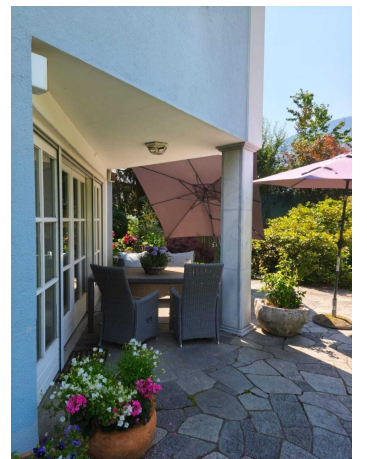
ERA IMED Immobilien
Neuer Platz 20
9800 Spittal an der Drau

H +43 676 5167960

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













Objektbeschreibung

Spittal an der Drau | Großzügiges Stadthaus mit 1.135 m² Grundstück in ruhiger, zentraler Wohnlage

Dieses äußerst gepflegte Stadthaus vereint eine seltene Kombination aus **ruhiger Wohnlage**, **kurzen Wegen ins Stadtzentrum** und einem **1.135 m² großen, vollständig als Bauland-Wohngebiet gewidmeten Grundstück** mit liebevoll angelegtem, parkähnlichem Garten und viel Privatsphäre.

Mit rund **182 m² Wohnfläche**, einem **bereits für den Ausbau vorbereiteten Dachgeschoss** mit Potenzial für **ca. 50 m² zusätzliche Wohnfläche** sowie einer sehr guten Bausubstanz bietet die Liegenschaft vielseitige Möglichkeiten – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Das Dachgeschoss ist bequem über das zentrale Stiegenhaus erreichbar; **E-Strich, Leerverrohrungen und Anschlussmöglichkeiten** sind bereits vorhanden und schaffen beste Voraussetzungen für eine unkomplizierte Erweiterung.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Vollunterkellerung, eine Doppelgarage, mehrere Stellplätze im Innenhof sowie eine separate Zufahrtsmöglichkeit – ideal auch für Wohnmobil, Wohnwagen oder Anhänger.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage und unmittelbarer Zentrumsnähe bietet höchste Wohnqualität. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Restaurants sind bequem erreichbar, während der Millstätter See und das Ski- und Wandergebiet Goldeck nur wenige Autominuten entfernt liegen.

Die Highlights auf einen Blick:

- Ca. 182 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen (Erdgeschoss und 1. Obergeschoss)
- Ca. 50 m² Ausbaupotenzial im bereits vorbereiteten Dachgeschoss – bequem über das zentrale Stiegenhaus erreichbar; E-Strich, Leerverrohrungen und Anschlussmöglichkeiten sind bereits vorhanden.
- 1.135 m² Grundstück – vollständig als Bauland-Wohngebiet gewidmet
- Liebevoll angelegter, parkähnlicher Garten mit viel Privatsphäre

- Sehr gepflegter Zustand; Baujahr 1987, errichtet in hochwertiger Beton- und Massivbauweise
- Öl-Zentralheizung mit Fußbodenheizung im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sowie Kachelofen; eine Umstellung auf Gas, Fernwärme oder Pelletheizung ist ebenfalls möglich.
- Voll unterkellert (ca. 91 m²)
- Doppelgarage, mehrere Stellplätze und elektrisches Zufahrtstor; die separate Zufahrtsmöglichkeit bietet zusätzlichen Platz für Wohnmobil, Wohnwagen oder Anhänger, ohne den besonderen Charakter und die Privatsphäre der Gartenanlage zu beeinträchtigen.
- Die zentrale und dennoch ruhige Wohnlage bietet kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten und Restaurants. Gleichzeitig erreichen Sie den Millstätter See sowie das beliebte Ski- und Wandergebiet Goldeck in wenigen Autominuten – ideal für Naturliebhaber und Freizeitaktivitäten zu jeder Jahreszeit.

Gerne senden wir Ihnen das ausführliche Exposé mit sämtlichen Informationen, Grundrissen und weiteren Bildern zu. Für einen persönlichen Eindruck dieser besonderen Liegenschaft vereinbaren wir gerne einen individuellen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser besonderen Liegenschaft. Bei einer persönlichen Besichtigung erleben Sie, wie angenehm ruhig und grün das Wohnumfeld trotz der zentralen Lage ist – eine Kombination, die in Spittal an der Drau nur selten zu finden ist.

Besichtigung & Kontakt:

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

Herbert Wurzer

Immobilienberater

Mobil: +43 676 51 67 960

E-Mail: h.wurzer@era.at

ERA Immobilien

Neuer Platz 20

A-9800 Spittal an der Drau

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