

Helle 3-Zimmer-Wohnung in Zentrumsnähe von Spittal – Balkon, Gartenanteil, Parkplatz & großer Keller



Küche/ Balkon

Objektnummer: 7137/3971

Eine Immobilie von ERA IMED Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9800 Spittal an der Drau
Baujahr:	1953
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	78,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	25,00 m ²
Heizwärmebedarf:	113,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,43
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	220,00 €
Heizkosten:	110,00 €

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

Helle 3-Zimmer-Wohnung in Zentrumsnähe von Spittal an der Drau – Balkon, Gartenanteil, Parkplatz & großer Keller

Diese gepflegte, im Jahr 2018 umfassend sanierte 3-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einer Wohnfläche von rund 78 m², einem durchdachten Grundriss sowie einer angenehmen Raumhöhe von ca. 2,65 m. Sie befindet sich in zentrumsnaher Lage von Spittal an der Drau.

Der helle Wohn- und Essbereich sowie die gut aufgeteilten Räume schaffen eine freundliche und angenehme Wohnatmosphäre. Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder kleine Familien.

Ein besonderes Plus ist der **zusätzliche Gartenanteil**, der nicht Bestandteil des Wohnungseigentums ist. Dieser Gartenbereich steht zur Nutzung zur Verfügung und eignet sich ideal zum Anbau von Gemüse, Kräutern oder Blumen.

Im Kaufpreis enthalten sind ein zugeordneter Kfz-Abstellplatz sowie ein großzügiges Kellerabteil mit ca. 25 m², das viel zusätzlichen Stauraum bietet. Weitere freie Parkmöglichkeiten stehen in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

Die vorhandene **Einbauküche der Marke DAN Küche** ist im Kaufpreis enthalten. Die derzeit in der Wohnung vorhandenen **Möbel können auf Wunsch ebenfalls vom Käufer übernommen werden.**

Dank der guten Infrastruktur, der kurzen Wege in die Innenstadt und der Nähe zu zahlreichen Freizeitmöglichkeiten eignet sich diese Wohnung sowohl zur Eigennutzung als auch als attraktive Anlageimmobilie.

Ausstattung & Highlights

- Wohnfläche: ca. 78 m²
- 3 Zimmer
- Balkon: ca. 4 m²
- Zusätzlicher Gartenanteil zur Nutzung – nicht Bestandteil des Wohnungseigentums

- Gartenbereich ideal zum Anbau von Gemüse, Kräutern und Blumen
- Umfassend saniert im Jahr 2018
- Angenehme Raumhöhe von ca. 2,65 m
- Eigene Gastherme, Baujahr 2018
- Kaminanschluss möglich
- Einbauküche der Marke DAN Küche inklusive
- Vorhandene Möbel können auf Wunsch übernommen werden
- Zugeordneter Kfz-Abstellplatz
- Großzügiges Kellerabteil mit ca. 25 m²
- Betriebskosten: ca. € 330,– inkl. Heizung
- 2.Obergeschoss
- Kein Lift

Raumaufteilung

Vorraum, Badezimmer mit Fenster und Dusche, separates WC, zwei Schlafzimmer, heller Wohn- und Essbereich mit offener Küche und Zugang zum Balkon sowie ein praktischer Abstellbereich.

Lage

Die Wohnung befindet sich in zentrumsnaher Lage von **Spittal an der Drau** und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, das Krankenhaus sowie öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar.

Der **Millstätter See** sowie das Ski- und Wandergebiet **Goldeck** liegen nur wenige Fahrminuten entfernt und bieten das ganze Jahr über vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Auch die **Drautalperle** mit Hallenbad, Freibad und Wellnessbereich befindet sich in der Nähe.

Die Kombination aus zentraler Lage, guter Infrastruktur, Balkon, zusätzlichem Gartenanteil, eigenem Parkplatz und großzügigem Keller macht diese Wohnung zu einem attraktiven Zuhause mit hohem Wohn- und Freizeitwert.

Kontakt & Besichtigung

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Herbert Wurzer

Immobilienberater

Telefon: +43 676 51 67 960

E-Mail: h.wurzer@era.at

ERA Immobilien

Neuer Platz 20

9800 Spittal an der Drau

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Post <1.000m
Geldautomat <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap