

**Ein besonderes Raumgefühl in unmittelbarer Nähe zum  
Faaker See**



**Objektnummer: 7726/152**

**Eine Immobilie von VOLPE Immobilien & Bauträger GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>            | Wohnung               |
| <b>Land:</b>           | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>        | 9583 Faak am See      |
| <b>Baujahr:</b>        | 1980                  |
| <b>Zustand:</b>        | Voll_saniert          |
| <b>Wohnfläche:</b>     | 219,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>         | 4                     |
| <b>Bäder:</b>          | 2                     |
| <b>WC:</b>             | 2                     |
| <b>Terrassen:</b>      | 1                     |
| <b>Stellplätze:</b>    | 2                     |
| <b>Keller:</b>         | 20,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>USt.:</b>           | 109,59 €              |
| <b>Infos zu Preis:</b> |                       |

Sonstiges betrifft die Reparaturrücklage

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Martina Rohr**

Volpe Immobilien und Bauträger GmbH  
Völkendorferstraße 13









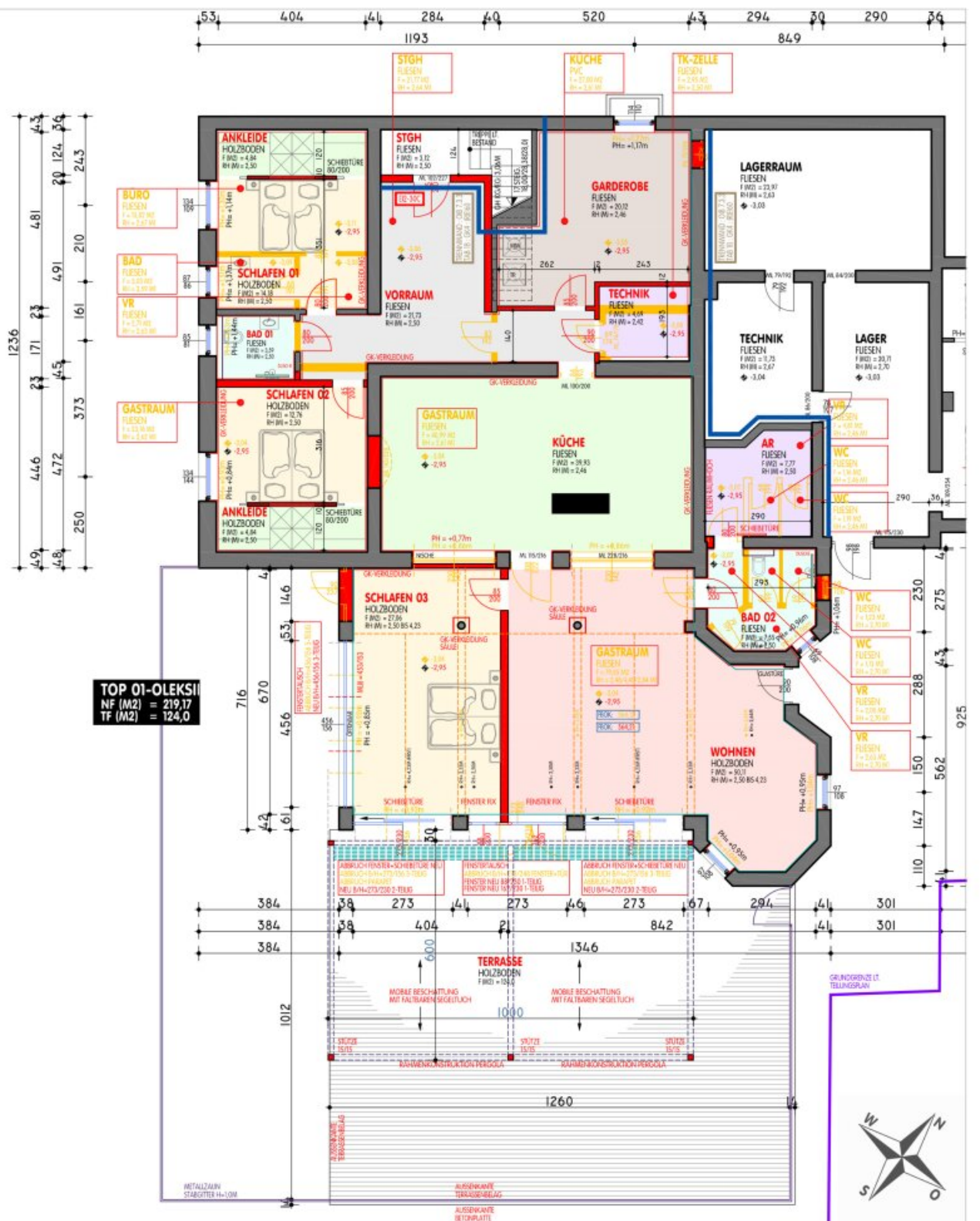


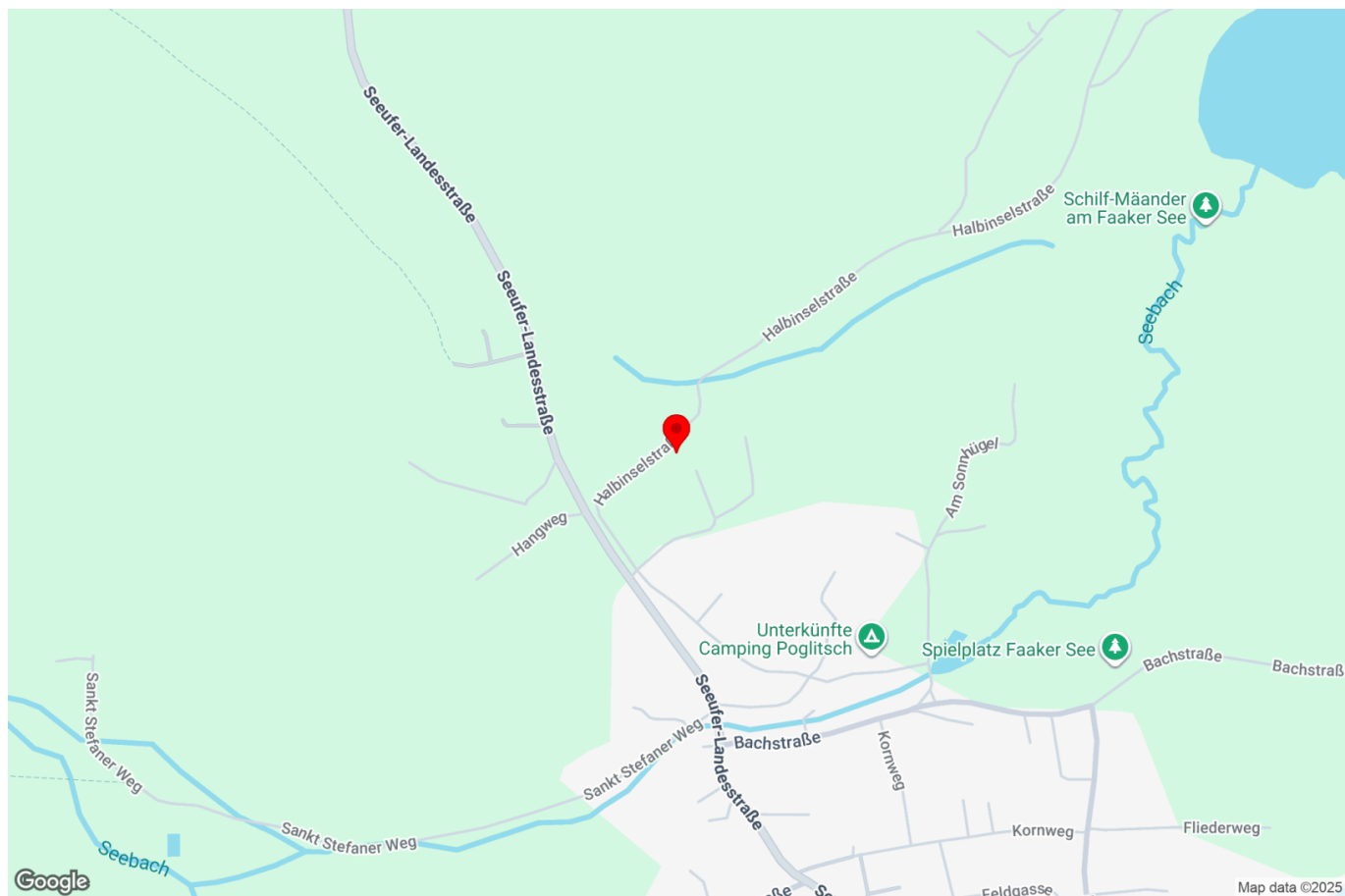














## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnlich großzügige Gartenwohnung bietet mit rund 219 m<sup>2</sup> Nutzfläche ein Raumgefühl, das man in einer Eigentumswohnung nur selten findet. Herzstück ist der weitläufige Wohn- und Essbereich, dessen offene Gestaltung und großzügige Fensterflächen für Helligkeit und ein besonders angenehmes Wohngefühl sorgen. Eine große Schiebetür verbindet den Innenraum unmittelbar mit der rund 124 m<sup>2</sup> großen, südöstlich ausgerichteten Terrasse – ein privater Außenbereich mit viel Platz zum Entspannen, Essen und Leben im Freien.

Die Wohnung wurde 2025 umfassend umgebaut und generalsaniert. Dabei wurden unter anderem Leitungen, Fenster, Wohnungstür und Heizung erneuert. Eine neu installierte Fußbodenheizung in Verbindung mit einer eigenen Luftwärmepumpe sorgt für zeitgemäßen Wohnkomfort. Hochwertiger Weißeichenparkett in den Wohn- und Schlafräumen, moderne Fliesen in den Nassbereichen sowie die elektrische Beschattung unterstreichen den hochwertigen Charakter der Sanierung.

Mit drei Schlafzimmern bietet die Wohnung ausreichend Platz für Familie, Gäste, Homeoffice oder individuelle Rückzugsbereiche. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit Einbauküche, ein Badezimmer mit Dusche und WC sowie eine weitere separate Toilette mit Dusche. Ein zusätzlicher, direkt an das Badezimmer angrenzender Raum eröffnet weiteres Potenzial – beispielsweise für eine großzügige Erweiterung des Badebereichs oder einen privaten Sauna- und Wellnessbereich.

Besonders reizvoll ist dabei die Verbindung aus großzügigem Wohnen und unmittelbarer Seenähe: Nach Hause kommen, die Terrassentür öffnen und den Alltag hinter sich lassen – während der Faaker See nur wenige Gehminuten entfernt liegt. Gleichzeitig befinden sich Nahversorgung, öffentliche Verkehrsmittel und wichtige Einrichtungen des täglichen Lebens in kurzer Distanz.

Eine Wohnung für Menschen, die nicht zwischen viel Platz, Natur und guter Infrastruktur wählen möchten – sondern alles miteinander verbinden wollen.

### **Ein Blick lohnt sich – überzeugen Sie sich selbst!**

Ich freue mich darauf, Ihnen dieses Objekt persönlich vorzustellen.

Gerne schicke ich Ihnen vorab ein Exposé zu.

Ihre

## **Martina Rohr**

? +43 664 1530083

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <6.000m  
Krankenhaus <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <3.000m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <5.000m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap