Goldblick - Gemütliche 2-Zimmer-Gartenwohnung mit großer Süd-Terrasse & Eigengarten



Objektnummer: 169

Eine Immobilie von Wallner & Madile Wohnbau GmbH - TESTACCOUNT

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9800 Spittal an der Drau
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,87 m²
Zimmer:	2
Garten:	9,34 m²
Keller:	7,05 m²
Heizwärmebedarf:	B 44,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61

Ihr Ansprechpartner



MSc Johannes Pagitz

Madile & Striedinger GmbH
Villacherstraße 43
9020 Klagenfurt

T +43 664 8282 968

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





Goldblick
Spittal an der Drau

HAUS B TOP02 (EG)

MADILE

HAUS B TOP 02

Wohnnutzfläche:	55.87 m²
Terrasse:	26.77 m²
Keller:	7.05 m²
Eigengarten:	9.34 m²
davon Böschung:	---

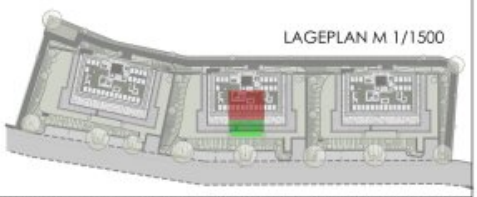


EIGENGARTEN M1/250



GRUNDRISS M1/100

LAGEPLAN M 1/1500



GRUNDRISS M1:100 02.03.2026

0 1 2 3 4 5

ARCHITEKT KRAINER ZT GMBH

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbau-Möbeln nicht geeignet. Statische, konstruktive, haustechnische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Ausgestaltung und Positionierung der Terrassenbrüstungen sowie Geländer werden im Zuge des Fassadenkonzeptes des Architekten festgelegt. **Änderungen vorbehalten!** Der Ausbau erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Maß- und Wohnnutzflächentoleranz ± 3%. Die m² Angaben entsprechen den Rohbaumaßen."Böschungskanten, -längen und -winkel können durch die örtlichen Gegebenheiten im Zuge der Bauführung noch abweichen" In den Eigengärten der Erdgeschosswohnungen befinden sich teilweise Grundleitungen, Sickeranlagen und technisch notwendige Reinigungs- und Putzschächte. Die Zugänglichkeit für Reinigungszwecken ist dauerhaft zu gewährleisten!

Objektbeschreibung

Mit dem Neubauprojekt „Goldblick“ wird eine Wohnanlage in herrlicher Lage errichtet, welche durch seinen malerischen Ausblick besticht.

Hier werden Sie nicht nur von einer hochwertigen Ausstattung, sondern auch durch die moderne und nachhaltige Bauweise überzeugt.

HIGHLIGHTS des Projektes:

• Atemberaubender Ausblick

• Durchdachte Grundrisse

• Anspruchsvolle Innenausstattung

• Kellerabteil für jede Wohneinheit

• Barrierefreie Zugänge

• Großzügige Terrassen

• Kosteneffizienz aufgrund der Erdwärmepumpe und Photovoltaikanlage

• Erfahrener Bauträger, über 140 Jahre Firmentradition

Diese kompakte und ideal aufgeteilte **2-Zimmer-Erdgeschosswohnung bietet auf 55,87 m² Wohnnutzfläche** ein perfekt durchdachtes Wohnkonzept mit privatem Außenbereich. Das helle, offen gestaltete Herzstück der Wohnung bildet der 27,55 m² große Wohn-, Ess- und Kochbereich mit hochwertigem Parkettboden. Über eine breite, bodentiefe Glasfront gelangen Sie direkt auf die vorgelagerte, **26,77 m² große Terrasse** und den anschließenden, pflegeleichten **Eigengarten mit 9,34 m²**.

Ein kompakter Vorraum verbindet den Eingangsbereich optimal mit dem großzügigen Badezimmer (7,59 m² inklusive Badewanne, WC und Waschmaschinenanschluss) sowie einem praktischen Abstellraum (1,76 m²) für Haushaltsgeräte. Das separate Schlafzimmer (13,49 m²) wird vom Wohnbereich aus begangen und verfügt ebenfalls über eine eigene Dreh-Kipp-Tür für den direkten Schritt ins Freie. Die perfekte Südausrichtung sorgt für maximale Besonnung und hervorragende Lichtverhältnisse den ganzen Tag über, während raumhohe Trennwände auf der Terrasse optimalen Sichtschutz zu den Nachbareinheiten garantieren. Ein eigenes **7,05 m² großes Kellerabteil** rundet dieses attraktive Immobilienangebot ab.

Die wichtigsten Eckdaten im Überblick:

- **Wohnnutzfläche:** 55,87 m² im Erdgeschoss
- **Außenflächen:** 26,77 m² Terrasse (Plattenbelag) + 9,34 m² privater Eigengarten (Rasenfläche)
- **Zusatzfläche:** 7,05 m² eigenes Kellerabteil
- **Komfort & Ausrichtung:** Perfekte Südausrichtung für maximale Sonne, direktes Heraustreten ins Freie von Wohn- und Schlafzimmer, raumhohe Trennwände für exzellente Privatsphäre.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <2.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

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

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.500m
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap