Wohnen wie im Urlaub - Gartenwohnung mit Naturbadeteich in Pöckau



Objektnummer: 5156/12512

Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9601 Arnoldstein
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	101,50 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	140,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	485.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Hannes Hammermayer

Kompagnon Immobilien GmbH
Ferdinand-Wedenig-Str.3
9500 Villach






























V'LLACH











Unverbindliche Plankopie. Die abgebildete Plandarstellung zeigt einen möglichen Möblierungsvorschlag.
Die darin dargestellte Einrichtung ist symbolhaft zu verstehen.

5m 4 3 2 1 0

PÖCKAU 1

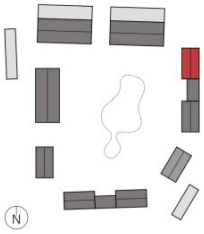
PROJEKT

DORFSIEDLUNG PÖCKAU
PÖCKAU 1
9601 ARNOLDSTEIN

PLANINHALT

HAUS FRANZ JOSEF
TOP 1 - EG

ÜBERSICHT



FLÄCHEN

AR	2,48
BAD	6,22
EINGANG	6,45
KÜCHE	7,74
SCHLAFZIMMER	15,28
VR	5,69
WC	1,99
WOHNEN / ESSEN	32,44
ZIMMER	11,62
ZIMMER / BÜRO	11,60
	101,51 m²
GARTEN EG	90,0
	90 m²
TERRASSE EG	38,5
	38,5 m²

Objektbeschreibung

Manche Wohnungen überzeugen durch ihre Ausstattung, andere durch ihre Lage. Bei dieser außergewöhnlichen Gartenwohnung in der Dorfsiedlung Pöckau kommt beides zusammen: rund 101,5 m² Wohnfläche, vier Zimmer, eine ca. 38,5 m² große Terrasse, rund 140 m² eigener Garten und der Naturbadeteich direkt vor der Haustüre.

Die 2023 fertiggestellte Wohnung befindet sich im Erdgeschoss des Hauses „Franz Josef“ und präsentiert sich in neuwertigem Zustand. Die Wohnanlage selbst wurde als moderne Dorfsiedlung mit großzügigen Grün- und Gemeinschaftsflächen rund um einen zentral gelegenen Naturbadeteich konzipiert.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit rund 32 m² und direktem Ausgang auf die Terrasse und in den Garten. Die offene Küche fügt sich harmonisch in diesen Bereich ein und wurde 2024 hochwertig ausgestattet. Neben dem Schlafzimmer stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen.

Auch bei der Ausstattung wurde deutlich über den ursprünglichen Standard hinaus investiert. Eichenparkett, Innentüren in Eiche, Jalousien in allen großen Räumen, dimmbare Beleuchtung, hochwertige Holzeinbauten und Einbauschränke sowie eine Grohe-Regendusche sorgen für einen entsprechend hochwertigen Wohnstandard. Ein besonderes Detail ist der Pillar-Kaminofen, der zusätzlich zur Fußbodenheizung für angenehme Wärme und eine gemütliche Atmosphäre sorgt.

Das eigentliche Highlight beginnt jedoch vor der Terrassentür: Die ca. 38,5 m² große Terrasse geht in den rund 140 m² großen, eingefriedeten Garten mit Hochbeet und Wasseranschluss über. Von hier führt der Weg direkt in den gemeinschaftlichen Grünbereich mit Naturbadeteich. Im Sommer eine Runde schwimmen und anschließend zurück auf die eigene Terrasse - ein Wohngefühl, das man nur selten findet.

Auch technisch bietet die Anlage einiges: Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Wärmepumpe in Kombination mit Fußbodenheizung, ergänzt durch Photovoltaik. Glasfaser ist

vorhanden. Darüber hinaus verfügt die Wohnanlage über ein Blackout-Konzept mit Notstromversorgung sowie einen eigenen Trinkwasserbrunnen.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- ca. 101,5 m² Wohnfläche - großzügige 4-Zimmer-Aufteilung

- Erdgeschosswohnung in neuwertigem Zustand

- ca. 38,5 m² Terrasse

- ca. 140 m² eigener, eingefriedeter Garten

- direkter Zugang zum gemeinschaftlichen Naturbadeteich

- großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche

- hochwertige Küche aus 2024

- Eichenparkett und Innentüren in Eiche

- hochwertiger Pillar-Kaminofen

- Jalousien in allen Räumen

- hochwertige Holzeinbauten und praktische Stauraumlösungen

- Regendusche und separates Gäste-WC

- Fußbodenheizung mittels Wärmepumpe

- Photovoltaik innerhalb der Wohnanlage

- Glasfaseranschluss

- Blackout-Konzept mit Notstromversorgung und Trinkwasserbrunnen

- großzügige Grün- und Erholungsflächen

- Doppelgarage optional um € 55.000,- erhältlich

Optional: großzügige Doppelgarage:

Zusätzlich zur Wohnung kann eine Doppelgarage um € 55.000,- erworben werden. Neben ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge bietet sie zahlreiche Steckdosen, einen Starkstromanschluss sowie eine separate Wallbox und damit beste Voraussetzungen für Elektromobilität, Hobby oder zusätzlichen Stauraum.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Paare und Familien, die großzügiges Wohnen mit einem eigenen Garten und einem besonderen Freizeitwert verbinden möchten. Der Naturbadeteich direkt vor der Haustüre, die hochwertige Ausstattung und das durchdachte Gesamtkonzept der Dorfsiedlung machen die Immobilie zu einem Angebot, das sich deutlich von einer klassischen Eigentumswohnung unterscheidet.

Lassen Sie sich diese besondere Immobilie nicht entgehen und sichern Sie sich jetzt nähere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin unter +43 664 2338906 - Hannes Hammermayer, Kompagnon Immobilien Kärnten.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei Finanzierungen gemeinsam mit unseren renommierten Partnern. Fragen Sie einfach nach!

Obige Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer sowie den vorliegenden Unterlagen und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.000m
Apotheke <3.000m
Klinik <8.000m
Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen
Schule <3.000m
Kindergarten <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <3.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige
Geldautomat <3.000m
Bank <3.000m
Post <3.000m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <500m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap