

Wohnungseigentum in der idyllischen Dorfsiedlung mit eigenem Schwimmteich (!)



Objektnummer: 1323

Eine Immobilie von Matthias Schiffer Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9601 Arnoldstein
Wohnfläche:	91,60 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	456.800,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Matthias Schiffer

Matthias Schiffer Immobilienreuhand GmbH
Wächtergasse 1/M/11
1010 Wien

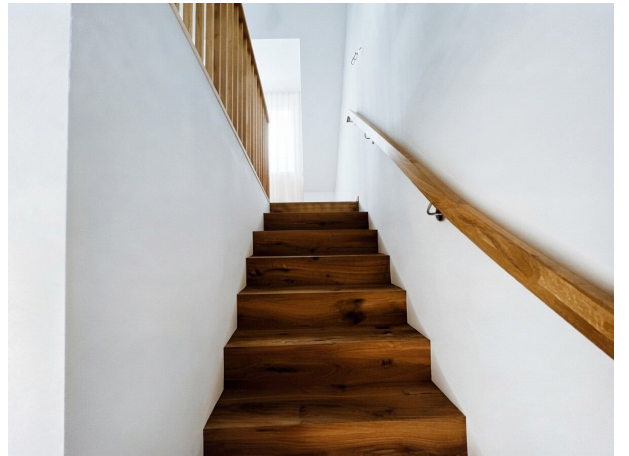
T +43 664 103 36 52

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

















POECKAU1.COM



EXPOSÉ MAXIMILIAN - TOP 3 - OG/DG

91,6M² - 3 - 4 ZIMMER - TISCHHERD - BALKON 17,2 M² - BALKON 6,1 M²

DAZU

CARPORT

KFZ-ABSTELLPLATZ

HOLZKOJE

GESAMTPREIS

€ 456.800



PÖCKAU 1

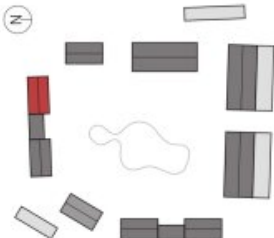
PROJEKT

DORFIEDLUNG PÖCKAU
PÖCKAU 1
9601 ARNOLDSTEIN

PLANINHALT

HAUS MAXIMILIAN
TOP 3 - OG/DG MASONETTE

ÜBERSICHT



FLÄCHEN

AR	3,64
BRÜCKENG.	5,66
KÜCHE	9,61
WC	1,05
WOHNEN/ESSEN	27,99
BAD	7,43
SCHLAFZIMMER	13,39
VORSTUHL	6,72
TRASSE/BIRO	15,00
	91,06 m²
BALKON OG	17,2
BALKON DG	5,1
	22,3 m²



Unverbindliche Panktop. Die abgebildete Grundanordnung zeigt einen möglichen Möblierungsanordnung.
Die darin dargestellte Einrichtung ist symbolisch zu verstehen.





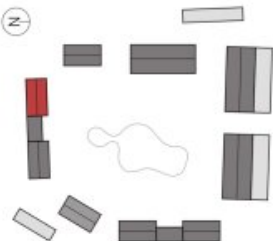
PROJEKT

DORFIEDLUNG PÖCKAU
PÖCKAU 1
9601 ARNOLDSTEIN

PLANINHALT

HAUS MAXIMILIAN
TOP 3 - OG/DG/MAISONETTE

ÜBERSICHT



FLÄCHEN

AB	3,64
ERGÄNZ.	5,68
KÜCHE	9,61
WC	1,55
WOCHEN / TISSEN	27,99
BAD	7,43
SCHLAFZIMMER	13,39
KORBBAU	6,72
ZIMMER / STUO	15,05
	91,06 m²
BALKON OG	17,2
BALKON DG	6,1
	23,3 m²



Unverbindliche Planlage. Die abgebildete Fundamentierung zeigt einen möglichen Mithenungsantrag.
Die dann dargestellte Errichtung ist symbolisch zu verstehen.



Objektbeschreibung

Die gegenständliche **Wohnung liegt im 1. Stock des Hauses Maximilian** und gliedert sich wie folgt:

- **1. Stock**
- Vorraum
- Gäste-WC
- Abstellraum
- Offenes Wohn- und Esszimmer mit offener Wohnküchenzeile
- Balkon mit Blickrichtung zum Schwimmteich
- **2. Stock**
- Vorraum
- Zimmer
- Zimmer
- Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss
- Balkon mit Blickrichtung zum Schwimmteich

Die **gut geschnittene, ansprechende Wohnung** wird durch ein **Carport**, einen **KFZ-Stellplatz**, einen **Einlagerungsraum** und eine **Holzkoje** ergänzt.

Allgemeine Projektinformationen

1. Architektur und Gestaltung

Die Wohnanlage wurde auf einem ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Grundstück errichtet. Das architektonische Konzept sieht eine dörflich geprägte Gebäudegruppe vor, die sich harmonisch in die ländliche Umgebung einfügt.

Gebäude: Insgesamt wurden neun Wohnhäuser geplant, deren Architektur vorwiegend durch Holz, Stein und Glas geprägt ist.

Gestaltung: Die Häuser verbinden eine moderne, funktionale Bauweise mit natürlichen Materialien und einer zurückhaltenden Formensprache.

Grünflächen: Großzügige Freiflächen schaffen Abstand zwischen den Gebäuden und tragen zum offenen, naturnahen Erscheinungsbild bei.

Gemeinschaftsbereich: Ein zentral gelegener Naturbadeteich bildet den Mittelpunkt der Siedlung und steht den Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung.

2. Nachhaltigkeit und Energieversorgung

Ein wesentliches Merkmal der Dorfsiedlung ist ihr Konzept der Energieautarkie. Die Anlage wurde so geplant, dass die Bewohner auch bei einem großflächigen Stromausfall möglichst unabhängig von der öffentlichen Stromversorgung bleiben können.

Zu den vorgesehenen technischen Einrichtungen gehören Photovoltaikanlagen auf den Dächern, Tischherde zum Heizen und Kochen sowie ein zentrales Notstromaggregat. Laut einem Bericht des ORF Kärnten aus dem Juni 2022 sollte damit eine Energieversorgung von bis zu vier Wochen ohne Strom aus dem öffentlichen Netz möglich sein.

3. Wohnqualität und dörflicher Charakter

Die Dorfsiedlung verbindet die Vorteile einer modernen Wohnanlage mit Elementen des traditionellen Dorflebens. Der Naturbadeteich, die Grünflächen und die gemeinschaftlich nutzbaren Außenbereiche fördern Begegnungen zwischen den Bewohnern und schaffen Möglichkeiten zur Erholung im Freien.

Gleichzeitig bietet die Lage in Pöckau ein ruhiges, ländliches Wohnumfeld. Durch die Nähe zu Arnoldstein und die Verkehrsanbindungen der Region sind auch die umliegenden Orte und die Stadt Villach gut und schnell erreichbar. Die Lage im Kärntner Dreiländereck eröffnet zudem

kurze Wege in Richtung Italien und Slowenien.

4. Zusammenfassende Beschreibung

Die Dorfsiedlung Pöckau ist ein Beispiel für eine zeitgemäße, nachhaltig ausgerichtete Wohnform im ländlichen Raum Kärntens. Sie zeichnet sich durch eine moderne Architektur mit natürlichen Baustoffen, großzügige Grünflächen und einen zentralen Naturbadeteich aus. Das besondere Augenmerk auf eine möglichst unabhängige Energieversorgung unterscheidet sie von herkömmlichen Wohnanlagen. Insgesamt verbindet das Projekt naturnahes Wohnen, gemeinschaftliche Freiräume und technische Innovation mit dem dörflichen Charakter der Umgebung.

Weitere Objekte in dieser schönen Wohlfühlanlage

Alternativ zum gegenständlichen Objekt können wir Ihnen in dieser schönen Anlage auch noch folgende Wohnungen anbieten:

- **FERDINAND - TOP 3 - OG/DG**

93M² - 3 - 4 ZIMMER - TISCHHERD - BALKON 17,2 M² - BALKON 6,1 M² €
456.800,00

- **KARL - TOP 8 - 2.OG MAISONETTE**

98,5 M² - 4 ZIMMER - TISCHHERD - LOGGIA 19,2 M² - TERRASSE 18 M² €
484.000,00

- **MAXIMILIAN - TOP 2 - OG/DG**

91,6M² - 3 - 4 ZIMMER - TISCHHERD - BALKON 17,2 M² - BALKON 6,1 M² €
436.800,00

- **HAUS OTTO EG - TOP 1**

101,5M² - 4 ZIMMER - TISCHHERD - TERRASSE 38,5M² - GARTEN CA. 200M² €
488.800,00

- **OTTO - TOP 3 - OG/DG**

91,6M² - 3 ZIMMER - TISCHHERD - BALKON 17,2 M² - BALKON 6,1 M² € 430.000,00

- **HAUS RUDOLF - TOP 7b - DS**

41,5M² - 1 ZIMMER/STUDIOWOHNUNG - TISCHHERD - BALKON 3,9M² €
211.200,00

- **ZITA - TOP 1 - EG**

88,3 M² - 4 ZIMMER - TISCHHERD - TERRASSE 28,1 M² - GARTEN 50M² €
454.200,00

- **HAUS ZITA - TOP 3**

73 M² - 3 ZIMMER - TISCHHERD - TERRASSE 19,5M² - GARTEN 70M² € 385.000,00

- **HAUS ZITA - TOP 4**

88,2M² - 4 ZIMMER - TISCHHERD - BALKON 16 M² € 460.000,00

- **HAUS ZITA - TOP 7b - DS**

41,5M² - 1 ZIMMER/STUDIOWOHNUNG - TISCHHERD - BALKON 3,9M² €
211.200,00

- **ZITA - TOP 8 - 2.OG MAISONETTE**

98,5 M² - 4 ZIMMER - TISCHHERD - LOGGIA 19,2 M² - TERRASSE 18 M² €
484.000,00

- **HAUS ZITA TOP 9a**

64,6M² - 2 ZIMMER - TISCHHERD - LOGGIA 15,3M² € 359.800,00

- **HAUS ZITA - TOP 9b - DS**

41,5M² - 1 ZIMMER/STUDIOWOHNUNG - TISCHHERD - BALKON 3,9M² €

218.000,00

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m

Apotheke <2.500m

Klinik <8.000m

Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m

Kindergarten <3.000m

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