

**Letzte Chance für leistbares Wohnen im Neubauprojekt:
"Trabenig East End" Wernberg**



Das Doppelhaus 3

Objektnummer: 948

Eine Immobilie von Wörthersee Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9241 Wernberg
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	124,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	180,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 42,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	459.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.701,61 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



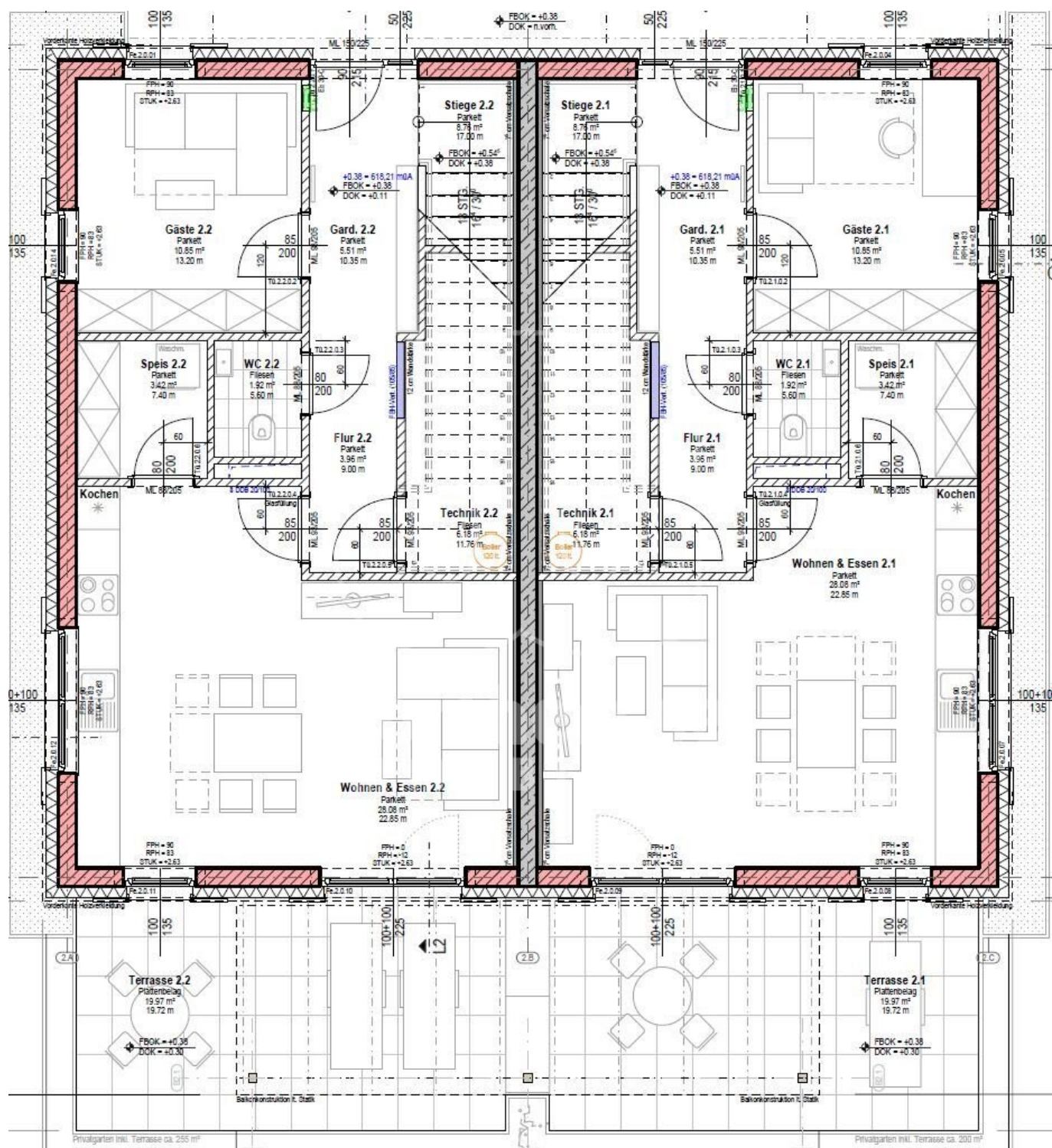
Johannes Scarpatetti

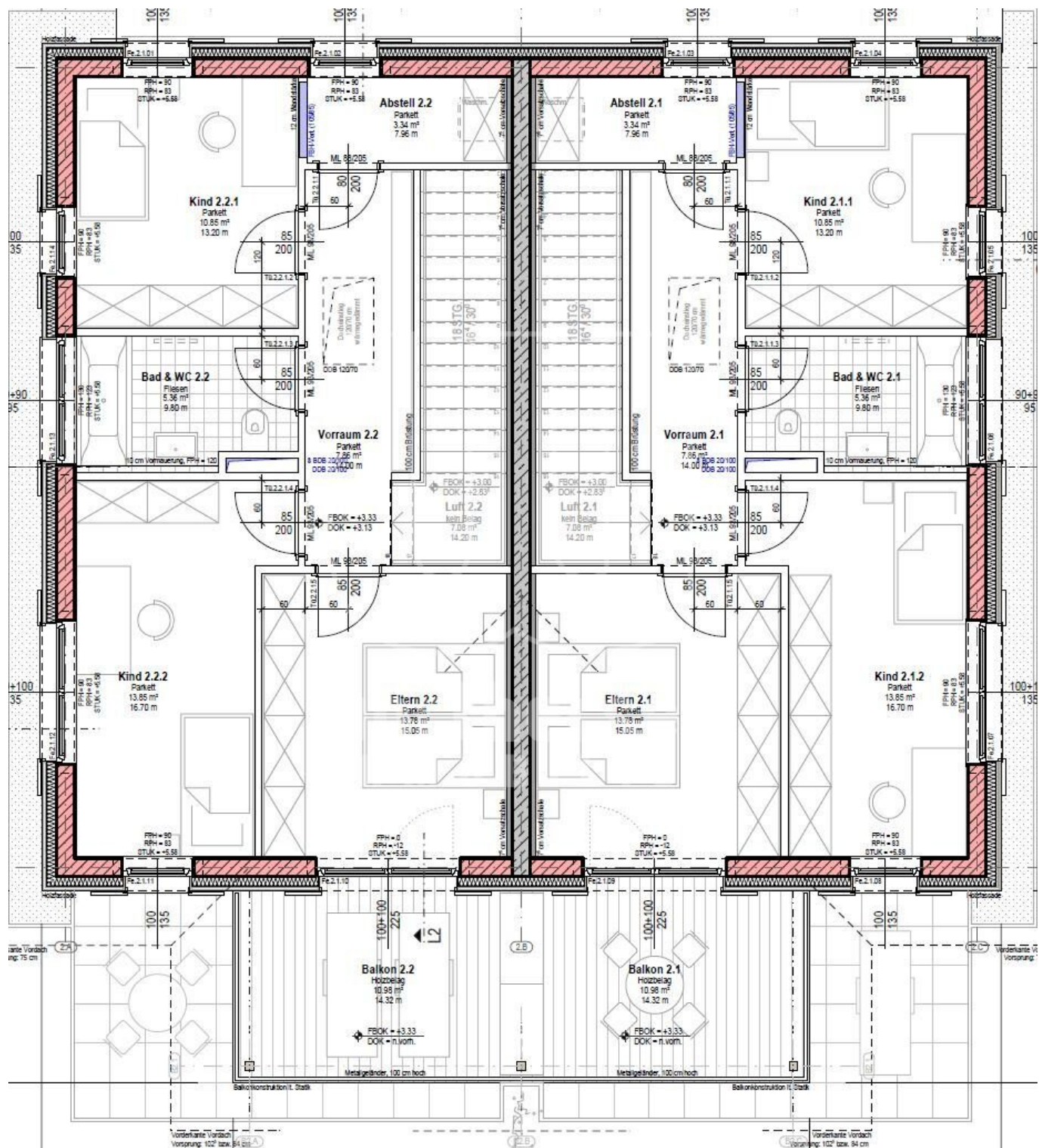
Wörthersee Immobilien GmbH











Objektbeschreibung

Wohnen | Leben | Arbeiten | Entspannen mitten im Grünen und doch fast urban

Im Neubauprojekt Trabenig East End gibt es **nur noch eine letzte verfügbare Einheit - und das zum Fixpreis!**

Die angebotene Doppelhaushälfte bietet Ihnen insgesamt **124 m² Wohnfläche auf 2 Etagen.**

Auch den Anforderungen von Familien gerecht werdend, stehen Ihnen insgesamt 4 Schlafzimmer zur Verfügung.

Drei davon befinden sich im 1. Obergeschoss und eines im Erdgeschoss. Perfekt nutzbar für Kinder, Gäste, oder als Büro fürs Homeoffice.

Der Kindergarten und die Volksschule Damtschach sind zum Beispiel nur 500 Meter von Ihrem neuen Zuhause entfernt!

Das Projekt ist bereits im fortgeschrittenen Baustadium und nähert sich rasant der Fertigstellung!

Der Estrich ist gelegt, nächster Schritt ist die Fassade.

Somit sind die gesamten Rohinstallationen, der Innenputz, Fenster, Balkontüren und vieles mehr bereits fertig gestellt.

Großer Vorteil des aktuellen Baufortschrittes: Sie können sich noch die Fliesen und den Bodenbelag frei nach Ihrem Geschmack aussuchen!

Das Neubauprojekt **Trabenig East End** bietet einen optimalen Standort für ein neues Zuhause.

Eingebettet in die malerische Natur der Kärntner Berg-, Wald- und SEEnwelt genießen Sie hier Ruhe und sind trotzdem mit dem Auto in ca. 15 Minuten in Villach-Zentrum, bei der Infineon, oder in Velden am Wörthersee.

Angrenzend an das Objekt bieten großflächige Wiesen und kleine Wälder eine tolle Gelegenheit, um mit dem Hund spazieren zu gehen, oder die Kinder sorglos in der Natur spielen zu lassen.

Der Lärm der Bundesstraße B83 (Kärntnerstraße) ist durch vorgelagerte Hügel und

bestehende Bewaldung, sowie der Entfernung zum Standort hin gut abgeschirmt.

Dies gilt auch für die Autobahn A2.

An dem Projekt vorbei führt lediglich die Trabeniger Straße. Im Vergleich zur Bundesstraße wird sie sehr wenig befahren und dient nur den dort ansässigen Anrainern als Verkehrsweg.

Das Projekt im kurzen Überblick

Das moderne Neubauprojekt präsentiert sich durch sehr gelungene Architektur und besteht aus insgesamt **vier Baukörpern**, **drei als Doppelhäuser** im Süden und einem nördlich gelegenen **Wohnhaus** (bereits vollständig verkauft).

Als Abstellflächen für die PKWs steht ein **barrierefreier Freistellplatz** und ein **Carport mit Freizeitbox** zur Verfügung. Es kann gegen Aufpreis auch ein Doppelcarport ausgeführt werden.

Die Freizeitbox ist überdacht direkt am Carport situiert und stellt einen trockenen und abschließbaren Abstellraum mit Licht und Stromanschluss in der Größe von ca. 3,5 m² dar.

Zur Freizeitbox hin wird auch ein Anschluss für eine E-Ladestation vorbereitet.

Beheizt wird, den modernen Bedürfnissen entsprechend, mit **Fußbodenheizung über Luftwärmepumpe**.

Die reversible Luftwärmepumpe kann im Sommer auch als Kühlung verwendet werden.

Die Böden werden mit hochwertigem Echtholz-Parkett und Feinsteinzeug ausgestattet.

Sie sparen sich beim Erwerb sogar die Maklerprovision in der Höhe von Euro 16.524,--

Wenn SIE an weiteren Informationen und Unterlagen interessiert sind, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://woerthersee-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://woerthersee-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <8.000m
Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <2.500m
Universität <6.000m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <6.000m
Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap