

## Exklusive Villa mit Blick zum See, 9570 Ossiach



**Objektnummer: 961/34347**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9570 Ostriach
<b>Baujahr:</b>	1987
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	184,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Garten:</b>	1.000,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	30,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	119,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

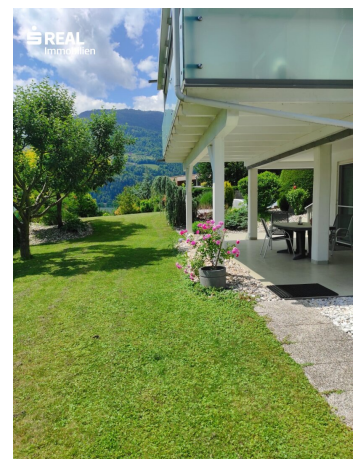
## Ihr Ansprechpartner



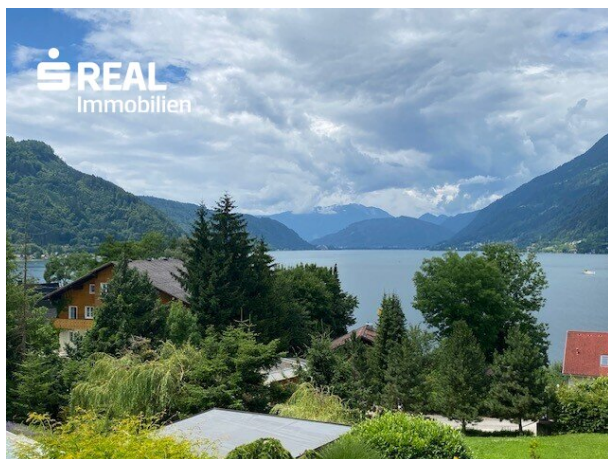
**Michaela Rettenbacher**

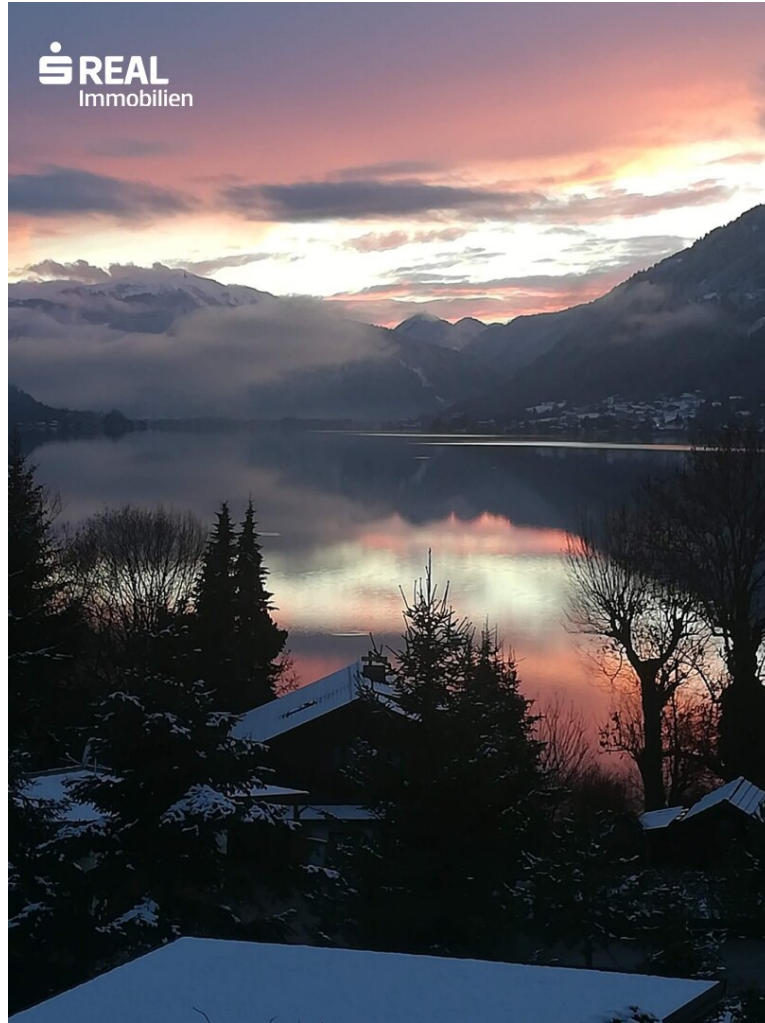
s REAL - Graz, Eggenberger Allee 42  
Eggenberger Allee 42  
8020 Graz





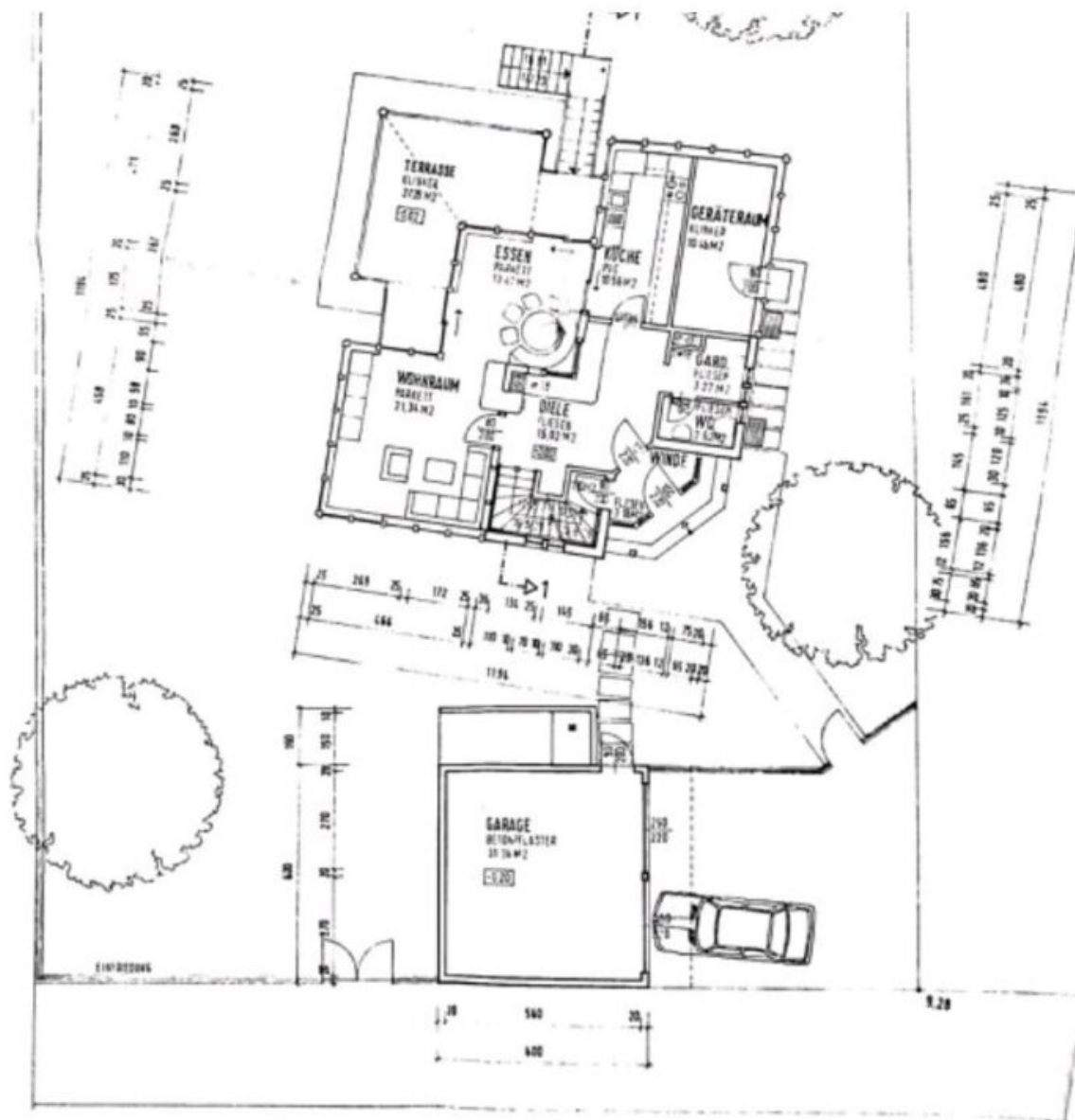




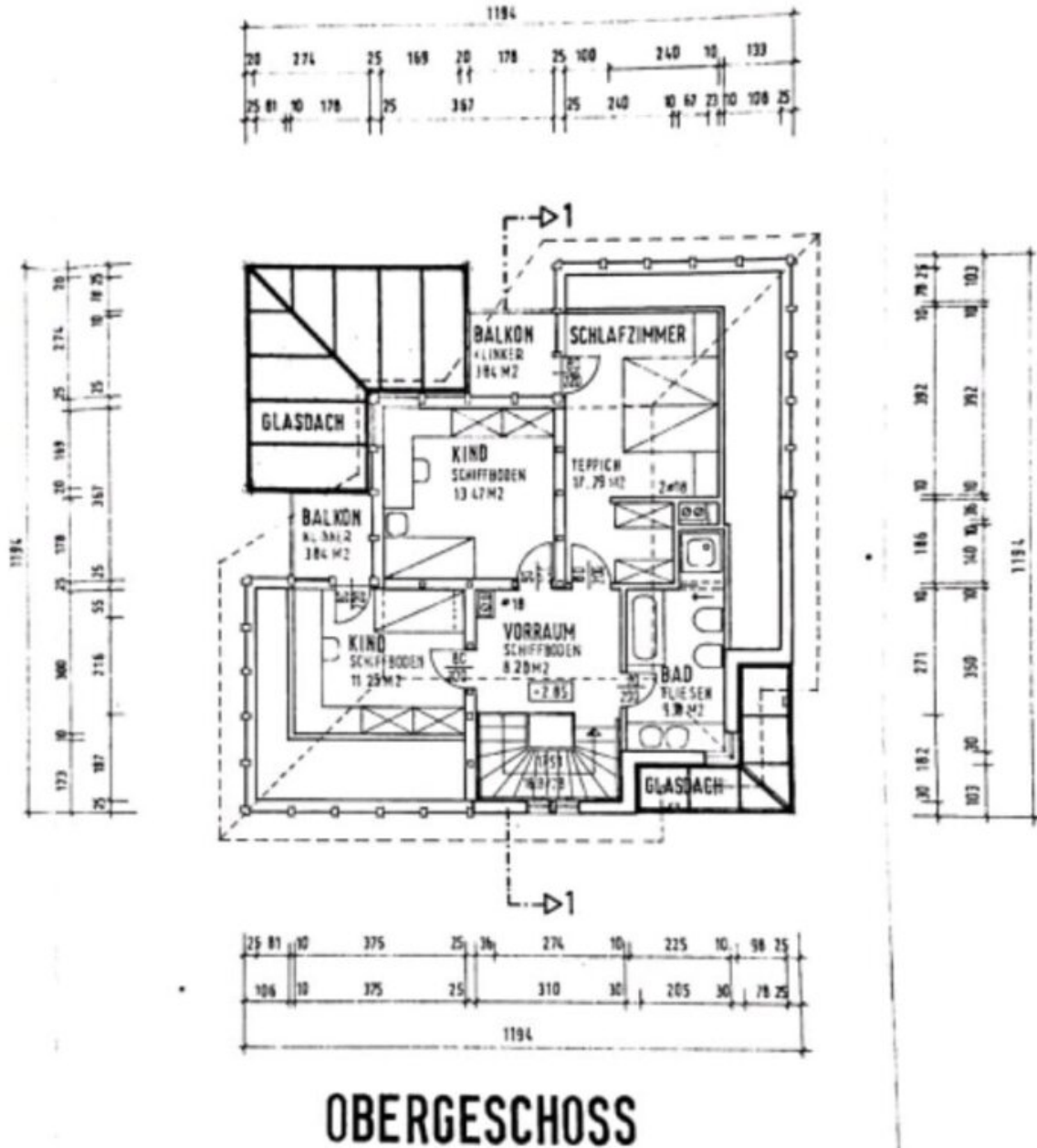




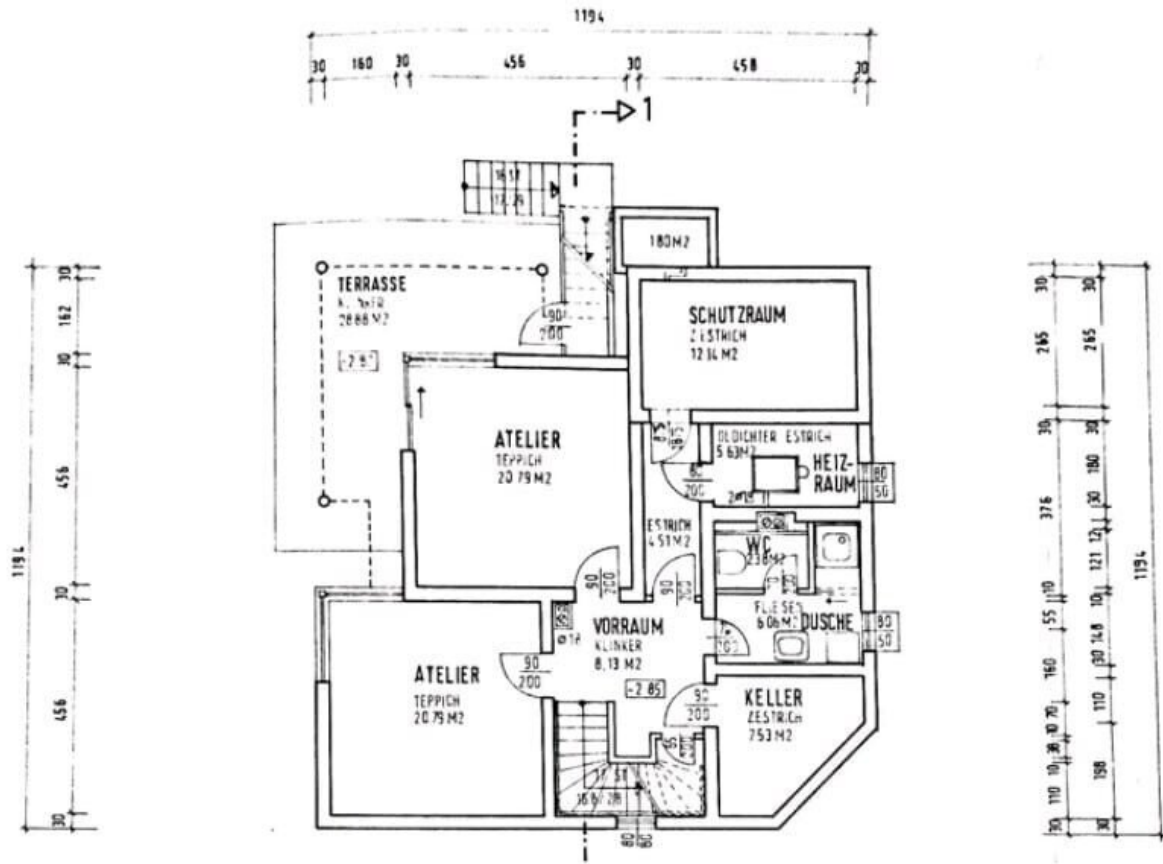
## Grundriss



## Grundriss



Grundriss





## Objektbeschreibung

**Diese Liegenschaft bietet alles was das Herz begehrt!**

Sie sind auf der Suche nach einer besonderen Wohlfühl-Immobilie?

In einer der schönsten Ferienregionen in Kärnten mit **Blick auf den Ossiacher See?**

Dann haben wir die richtige Immobilie für Sie!

Die **Villa mit dem wunderschönen Traumgarten** und überdachtem **Pool** mit Travertin-Terrasse besteht aus zwei getrennt begehbaren Wohneinheiten!

Gesamt verfügen Sie über **190 m<sup>2</sup> Wohnfläche** plus Keller und viel Stauraum in der **Garage und den 3 Carports**.

Das Einfamilienhaus mit 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche und großer glasüberdachter Sonnenterrasse mit Seeblick zum einen.

Und eine vom Garten aus begehbare **Einliegerwohnung** mit knappen 60 m<sup>2</sup> und einer Garage mit Werkstatt und Schuppen zum anderen.

Somit haben Sie genügend Platz sich auszubreiten oder verfügen über eigene Wohnung mit Bad für Besucher.

Die **Architekten-Villa** wurde 1990 in ökologischer Weise fertiggestellt und liebevoll gepflegt und in Stand gehalten!

Es ist ein **Holz-Massiv-Haus** mit einem Walmdach, einem eigenen Kachelofen und einer wunderschön gestalteten Gartenanlage mit Bewässerungsanlage und einem überdachten Pool sowie großzügigen Terrassenflächen.

Raumaufteilung:



EG: Eingangsbereich, geräumiges Vorzimmer, Gäste-WC und Garderobe, Zugang zur Küche und zur großen Speis, separates Zimmer, Essbereich und Wohnzimmer mit Kachelofen sowie Fußbodenheizung. Zugang zur großen Westterrasse mit herrlichem Seeblick.

OG: 3 Schlafzimmer (2 davon mit Balkon), Badezimmer mit Wanne, Dusche und Fenster.

UG: Einliegerwohnung im Gartenterrain: Eingangsbereich, 2 große Galeriezimmer, Bad mit WC getrennt.

Außerdem befinden sich auf der Ebene die Abstell- und Kellerräume sowie der Heizungsraum.

Das Haus wird zentral mit einem neuen **Öl-Brennwertkessel** beheizt. Es gibt **Fußbodenheizung** und Radiatoren sowie einen Kachelofen.

Die **Terrasse ist mit einem großen Glasdach** und Markisen ausgestattet. Der Garten verfügt über unzählige schöne Sträucher und Bäume. Der Poolbereich wurde erst kürzlich komplett mit Travertin Steinplatten erneuert und von dort aus haben Sie einen wundervollen Blick auf den See.

**Diese Immobilie muss man einfach live vor Ort erleben!**

**Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe gerne für nähere Informationen zur Verfügung!**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m

Universität <6.000m

Höhere Schule <10.000m



**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.