

## **Neubau Gartenwohnung im Dreiländereck!**



**Objektnummer: 1084/3627**  
**Eine Immobilie von S Real Villach**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9601 Arnoldstein
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	73,84 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	221,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	26,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	307.550,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

11.071,80 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Fischer**

FISCHER-Immobilien  
Moritschstraße 11  
9500 Villach

T +43 (0)664 9150295  
H +43 (0)664 9150295



**FISCHER**  
MARKETING

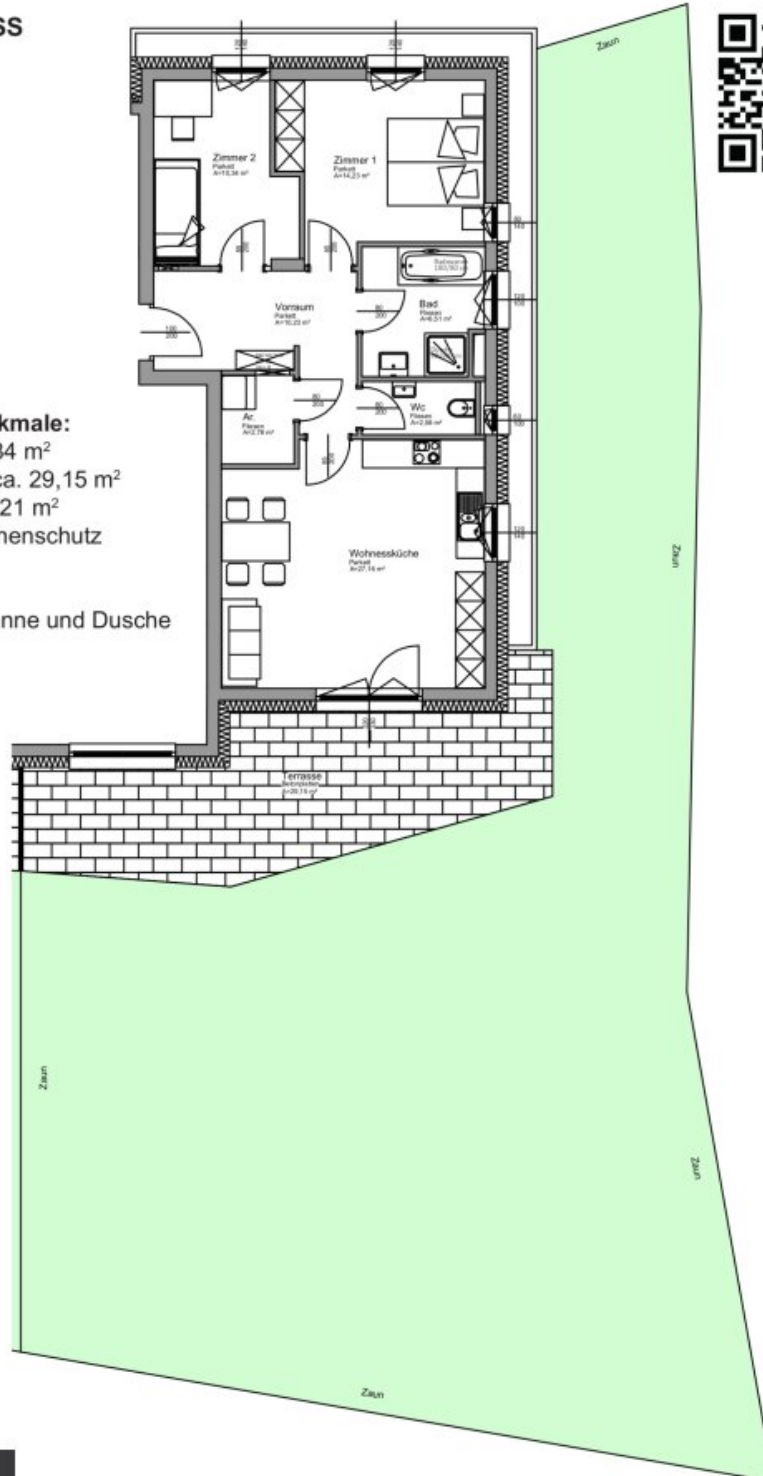
# WOHNANLAGE ARNOLDSTEIN BAUSTUFE II



## ERDGESCHOSS TOP 1



**Besondere Merkmale:**  
Wohnen ca. 73,84 m<sup>2</sup>  
große Terrasse ca. 29,15 m<sup>2</sup>  
Grünfläche ca. 221 m<sup>2</sup>  
elektrischer Sonnenschutz  
top HWB Wert  
Zaun  
optional Badewanne und Dusche





# Objektbeschreibung

## Neubau-Gartenwohnung

Ob der Monte Lussari, das Nassfeld, Slowenien, Italien, Villach oder die Schütt alles ist durch die gute Infrastruktur und durch die geographische Nähe problemlos und schnell erreichbar. Durch diese einzigartige Lage ergeben sich eine Vielzahl an Möglichkeiten, um die Freizeit auf verschiedenste Arten zu gestalten.

Auch in der unmittelbaren Umgebung ist für beste Infrastruktur gesorgt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Apotheke, Ärzte und Cafés hier ist man rundum versorgt.

Neubau-Wohnung mit ca. 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer ca. 30 m<sup>2</sup> großen Terrasse. Auch ein Eigengarten von ca. 220 m<sup>2</sup> ist vorhanden.

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt: Vorraum, Badezimmer, WC, Abstellraum, 2 Schlafzimmer, offener Wohn-Essraum mit Ausgang auf die Terrasse sowie in den Eigengarten

Die familienfreundliche und barrierefreie Wohnanlage verbindet alles, wofür das Wort "Lebenswert" steht. Der Ausstattungsstandard kann als überdurchschnittlich hoch gesehen werden, beginnend bei stilvollen Echtholzböden bis hin zu einer elektrisch geführten Außenbeschattung.

Fertigstellung: April 2024

Es gibt die Möglichkeit PKW und Carport - Stellplätze zu erwerben.

PKW -Stellplatz: € 8.500,-

Carport-Stellplatz: € 13.900,-

**Sofortinformation: +43664/915 02 95**

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <10.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap