

## **Luxus-Refugium mit Pool-Oase erwartet Sie!**



**Objektnummer: 5156/10957**

**Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9162 Ferlach
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	166,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	236,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 45,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	595.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	272,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Elias Writze**

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

H +43 676 472 75 75

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









## Objektbeschreibung

**Sie suchen ein modernes Einfamilienhaus in einer malerischen Lage?** Dann ist diese Immobilie genau das Richtige für Sie!

Dieses beeindruckende Haus besticht durch folgende Highlights:

- **Großzügige 166m<sup>2</sup> Wohnfläche** aufgeteilt auf 2 Etagen
- ca. 83m<sup>2</sup> OG Wohnfläche mit Masterbedroom, Ankleide und eigenem Bad, sowie zwei weitere Schlafzimmer und einem zusätzlichen Bad
- ca. 83m<sup>2</sup> EG Wohnfläche mit offenem Wohn-Essbereich, Gästebad, und zusätzlichem Raum
- **Beeindruckende 935m<sup>2</sup> Grundstücksfläche** in sonniger Siedlungslage
- Erbaut im Jahr 2019
- Vollflächige Fußbodenheizung, gesteuert durch eine 8 kW Smartsystem Luftwärmepumpe
- 3-fach verglaste Fenster
- Zentrales Staubsaugersystem
- Soundsystem in der Betondecke für Musikliebhaber
- Hochwertige Granit- und Parkettböden



- Fantastischer Blick auf die Karawanken
- Zwei großzügige Terrassen, darunter eine 26m<sup>2</sup> überdachte Südterrasse
- **Automatische Bewässerungsanlage** für das Grundstück
- Sonnige Lage mit schneller Anbindung an Ferlacher- und Klagenfurter Zentren
- Ruhige und freundliche Nachbarschaft in einem Gebiet, das Ruhe und Natur vermittelt
- Großzügiger Pool, Rasenroboter und Photovoltaikanlage

und unzählige weitere Vorzüge die Sie bei einer Besichtigung entdecken werden!

Lassen Sie sich dieses Angebot nicht entgehen und kontaktieren Sie mich für eine Besichtigung unter **+43 664 233 89 03 - Mario Pobatschnig, Kompagnon Immobilien**

Alle Angaben beruhen auf uns zur Verfügung gestellten Informationen und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <4.000m  
 Apotheke <4.000m  
 Klinik <10.000m  
 Krankenhaus <10.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
 Kindergarten <2.500m  
 Universität <9.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <5.000m

### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <1.500m  
Polizei <5.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Straßenbahn <5.000m  
Autobahnanschluss <9.500m  
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap