

**Finkenstein - Auenweg: Gartenwohnung Nähe Faaker See  
(Bezugsfertig, Neubau) \*\*\* Jahresendaktion**



**Objektnummer: 74**

**Eine Immobilie von Wallner & Madile Wohnbau GmbH -  
TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9582 Pogöriach
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	87,77 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	330,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	8,14 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 64,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,79
<b>Kaufpreis:</b>	428.500,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	202,00 €
<b>Heizkosten:</b>	70,00 €
<b>USt.:</b>	34,20 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

**Msc. Andreas Binder**

Madile Wohnbau GmbH  
Villacher Straße 43  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

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



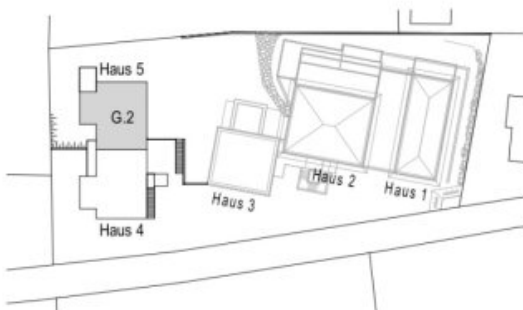








TOP 12 | Haus 5 | G.2



M 1:100  
1cm im Plan entspricht 1m

## Top 12 Flächen

Funktion	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]
Bad	8.55
Kind	10.45
Schlafen	14.05
Vorraum	5.08
Windfang	2.90
Wintergarten	12.22
Wohnen / Essen / Kochen	34.52
<b>Gesamt</b>	<b>87.77</b>
Terrasse	28.77
Garten	227.00



# Objektbeschreibung

\*\*\* Jahresendaktion - Für alle unterschriebenen Kaufanbote bis 31.12.2024 geben wir einen Stellplatz zu jeder Wohnung dazu. Setzen Sie sich mit unserem Vertrieb in Verbindung um mehr zu erfahren \*\*\*

## APARTMENT

Dieses Apartment verfügt über 2 Schlafzimmer und ein Badezimmer. Der großzügig geplante Wohnraum mit integrierter Wohnküche umfasst fast 35 m<sup>2</sup> (genau gesagt 34,52 m<sup>2</sup>) und bietet über den angeschlossenen Wintergarten Zugang zur Terrasse (ca. 29m<sup>2</sup>) die nach Westen ausgerichtet ist und somit über reichlich Abendsonne verfügt.

Eine sehr große Gartenfläche (ca. 330 m<sup>2</sup>) gehört ebenfalls zu dieser Wohnung. Aufgrund der Lage in der Wohnanlage (ganz im Westen) genießt man hier eine besondere Privatsphäre.

## DIE HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- \* Traumhafter Blick auf die Gerlitzten, Wohnen mitten im Grünen
- \* Strandbad Faak/See 5 Autominuten entfernt, Wanderwege (Burgruine Finkenstein) direkt vom Haus weg
- \* Alle Einheiten sind per Aufzug erreichbar (wenn notwendig)
- \* Große Fensterflächen
- \* Große Terrassenflächen
- \* Namhafte seriöse Baufirma, Baumeisterqualität seit 1882
- \* Großzügige Garagen optional verfügbar
- \* Niedrige Betriebskosten durch umweltfreundliche Ausstattung/Energieversorgung
- \* Provisionsfrei

- \* Hochwertige Ausstattung
- \* Nachhaltige Energieversorgung (Erdwärmepumpe Tiefbohrung)
- \* Sehr gute Energiekennzahlen
- \* Photovoltaik
- \* E-Stationen für E-Fahrzeuge (gegen Aufpreis)
- \* Raffstores, Rollläden elektrisch Fa. Hella
- \* Fußbodenheizung
- \* Premiumparkettboden

## **STELLPLÄTZE:**

- Garagenplätze (9m lang x 3m breit, auf Wunsch mit Abstellraum) und einem Stellplatz davor: EUR 39.800,-
- Freie Stellplätze mit E-Anbindung: EUR 11.300,-
- Freie Stellplätze á EUR 9.400,-
- Die Wohnanlage verfügt über 2 Besucherstellplätze

Allgemeiner Hinweis:

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**  
Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m  
Klinik <7.000m  
Krankenhaus <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <3.500m  
Universität <6.500m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <5.500m  
Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap