

**Top Zustand - Landhaus in ruhiger Panoramalage Nähe  
Villach und Spittal/Drau**



**Objektnummer: 8332/41**

**Eine Immobilie von Kirchner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Landhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9712 Fresach
<b>Baujahr:</b>	2008
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	118,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	31,80 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 61,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,86
<b>Kaufpreis:</b>	460.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Stephan Kirchner**

Kirchner Immobilien  
Dornbach 56  
9853 Dornbach







## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne Immobilie bietet alles, was das Herz begehrt. Mit einem Kaufpreis von 460.000,00 € und einer großzügigen Fläche von 118m<sup>2</sup> ist dieses Haus perfekt für Familien oder Paare, die ein stilvolles und gemütliches Zuhause in einer ruhigen Lage mit guter Anbindung an die Bezirksstädte Spittal an der Drau und Villach, suchen geeignet. Es liegt oberhalb der der Gemeinde Fresach auf ca. 900m Seehöhe in sonniger Hanglage mit einem weitläufigen unverbaubarem Bergpanorama.

Das Landhaus befindet sich in einem äußerst gepflegten Zustand. Der freundliche lichtdurchflutete Eindruck wird Sie bereits beim Betreten des Hauses überzeugen. Der Eingangsbereich ist hell und freundlich gestaltet und führt Sie direkt in das Herzstück des Hauses – den großzügigen Wohn- und Essbereich. Der Wohnbereich ist durch große Fenster lichtdurchflutet und bietet einen herrlichen Ausblick auf die umliegenden Berge und die unberührte Natur. Die angrenzende Terrasse lädt zum Entspannen und Verweilen ein und ist der perfekte Ort für ein Frühstück in der Morgensonne oder einen entspannten Abend mit einem Glas Wein. Die Küche ist modern und mit hochwertigen Einbaugeräten ausgestattet. Der angrenzende Abstell-/ und Haustechnikraum bietet zusätzlichen Stauraum und sorgt für Ordnung. Die Immobilie verfügt über insgesamt 2 Badezimmer mit 2 WCs. Beide Bäder sind mit Fenstern ausgestattet und bieten somit viel Tageslicht. Das größere Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet, perfekt für entspannte Wellness-Momente zuhause. Der große Raum im Obergeschoss ist bei Bedarf mit verhältnismäßigem Aufwand in weitere ein bis zwei Räume aufteilbar.

Das Landhaus befindet sich in einer ruhigen und idyllischen Lage in Fresach, im wunderschönen Kärnten. Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren, Skifahren und vieles mehr. Auch für Familien ist die Region ideal, mit Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten im ca. 7 Autominten entfernten Feistritz an der Drau. Die Auffahrt zur Tauernautobahn ist ca. 15 Minuten entfernt.

Gerne lassen wir Ihnen ein ausführliches Exposé zukommen und freuen uns über Ihre Anfrage.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <3.500m

Apotheke <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <3.500m

**Sonstige**

Bank <3.500m

Post <1.500m

Geldautomat <3.500m

Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <1.500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap