Erstbezug! Gartenwohnung mit beeindruckendem See- und Bergblick

Beispielfoto Penthouse

Objektnummer: 8515/48

Eine Immobilie von My Immo Center GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9520 Annenheim
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,10 m²
Zimmer:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	97,90 m²
Keller:	4,60 m²
Heizwärmebedarf:	B 34,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	384.333,00 €

Provisionsangabe:

13.835,99 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Marco Ressmann

My Immo Center GmbH & Co KG
Apothekergasse 2
9601 Arnoldstein

T 0664 2338861
H 0664 2338861

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

KELLER 3
3,3m2
KELLER 5
3,3m2
AUFZUG
STIEGENHAUS
HAUSTECHNIK
ZIMMER 13,4m2
BAD 7,5m2
ABSTELLR.
2,0 m2
ABSTELLR.
2,5 m2
SCHRANKR.
4,8 m2
BAD 6,9m2
WC 1,2m2
DIELE 9,7m2
EINGANG
EINGANG
DIELE 6,8m2
ZIMMER 12,2m2
ZIMMER 12,5m2
WOHNRAUM 39,6m2
TOP 01 84,7m2
WOHNRAUM 35,7m2
TOP 02 70,1m2
TERRASSE 41,0m2
TERRASSE 34,3m2
GARTEN TOP 01
175.3 m2
GARTEN TOP 02
98.0 m2

Objektbeschreibung

15 Wohneinheiten entstehen, seit Baubeginn in 2023, an der Westseite des Sees.

Der unverbaubare Blick reicht dabei in allen Wohnungen auf den Ossiacher See über Burg Landskron bis hin zu den Karawanken und den Julischen Alpen. Die Anlage und die Gliederung des Baukörpers garantiert ein hohes Maß an Privatsphäre. Alle Wohnungen sind darauf abgestimmt, die einzigartige Lage und Aussicht spürbar zu machen. Die massive Bauweise in Ziegelausführung (mit Mineralwolle verfüllter Planziegel, 44cm) garantiert beste baubiologische und energetisch-thermische Eigenschaften in perfektem Preis-/Leistungsverhältnis sowie hohe Wertbeständigkeit.

Alle Wohnungen sind nach Süden ausgerichtet und bieten einen wunderschönen Panoramablick von großzügigen Terrassen oder Balkonen. Investieren Sie hier in Wohnqualität mit Weitblick. Ein Kellerabteil für jede Wohnung ist im Angebot enthalten, ein Tiefgaragenstellplatz kann separat erworben werden.

H I G H L I G H T S

Einzigartiger Standort

- In unverbaubarer Aussicht auf den Ossiacher See, inmitten einer attraktiven Tourismusregion mit sehr guter Infrastruktur, kurzen Wegen und optimaler Verkehrsanbindung.

Exclusiver Wohnkomfort

- aufgrund moderner und funktioneller Grundrisse, die ein Maximum an Flexibilität für unterschiedlichste Ansprüche bieten: zeitgemäße, loftartige Wohn-Ess- Kochbereiche, große Schlafzimmer und geräumige Badezimmer.

Lebensqualität

- alle Wohnungen verfügen über großzügige Balkone und Terrassen; teilweise sogar mit eigenen Gartenanteilen - so lässt sich das traumhafte Panorama jeden Tag genießen.

- Hochwertige Ausstattung

- Innovative Produkte und edle, langlebige Materialien, sorgsam ausgesucht.

Intelligente Haustechnik

- für ein behagliches Wohnklima: Fußbodenheizung

- mit Einzelraumregelung zur angenehmen Raumtemperierung in der kalten Jahreszeit. Nachhaltiger Einsatz von energieeffizienten Systemen (Energiegewinnung durch Luftwärmepumpen).

L A G E

Leben, wo andere Urlaub machen. Das ist Ihr Neues Zuhause.

- Im Sommer genießen sie die fußläufige Erreichbarkeit des Strandbades, im Winter können Sie direkt zur Talstation der Kanzelbahn laufen, die Sie direkt ins Schigebiet Gerlitzen bringt.

- Auch die S-Bahn und Bushaltestelle ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

- Über 20 tägliche Verbindungen gibt es zum Hauptbahnhof Villach mit Direktverbindungen in alle größeren Städte und Metropolen des Landes.

- Einkaufsmöglichkeiten liegen in unmittelbarer Nähe.

Aber auch mit dem Auto sind sie gut angebunden, das Zentrum von Villach ist in weniger als 10 Minuten erreicht. In 5 Minuten erreichen Sie die Autobahnauffahrt Treffen / Ossiachersee. Im Umkreis von 2 Stunden erreichen sie 4 internationale Flughäfen: Airport Klagenfurt (45 km) Flughafen Ljubljana (85 km) Flughafen Graz (170 km) Flughafen Salzburg (183 km)

A U F T E I L U N G

Räumlichkeiten

7,50 m² Garderobe

2,50 m² Abstellraum

1,20 m² WC

4,80 m² Schrankraum

13,10 m² Zimmer

7,00 m² Bad

34,20 m² Wohnen/Essen/Kochen

34,20 m² Terrasse

Zubehör

4,60 m² Kellerabteil D/02

97,90 m² Gartenanteil

70,30 m² Nutzfläche

- **Tiefgaragenstellplatz gg. Aufpreis**

Preis per m² 5.467,- / 384.333*,-*

Preis je Tiefgaragenstellplatz 28.957,-

Gesamtpreis:* 413.290*,- zzgl. 3,6% Maklerprovision

Jetzt habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter **+43 664 233 88 61.**

Ich freue mich auf Ihren Anruf, **Marco Ressmann, My ImmoCenter GmbH**

Obige Angaben basieren auf Informationen der Eigentümer und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <6.500m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <3.500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige
Geldautomat <2.500m
Bank <3.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap