

## **Erstbezug! Gartenwohnung mit beeindruckendem See- und Bergblick**



Beispielfoto Penthouse

**Objektnummer: 8515/48**

**Eine Immobilie von My Immo Center GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

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.









# 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.

## HIGHLIGHTS

### Einzigartiger Standort

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

### Exklusiver 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 Gerlitzten 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 m<sup>2</sup> Garderobe

2,50 m<sup>2</sup> Abstellraum

1,20 m<sup>2</sup> WC

4,80 m<sup>2</sup> Schrankraum

13,10 m<sup>2</sup> Zimmer

7,00 m<sup>2</sup> Bad

34,20 m<sup>2</sup> Wohnen/Essen/Kochen

34,20 m<sup>2</sup> Terrasse

## **Zubehör**

4,60 m<sup>2</sup> Kellerabteil D/02

97,90 m<sup>2</sup> Gartenanteil

**70,30 m<sup>2</sup> Nutzfläche**

- Tiefgaragenstellplatz gg. Aufpreis

---

*Preis per m<sup>2</sup> 5.467,- / 384.333,-*

*Preis je Tiefgaragenstellplatz 28.957,-*

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

---

Habe ich Ihr Interesse geweckt ? Dann kontaktieren Sie mich unter **+43 664 2338861** ich freue mich auf Ihren Anruf. Marco Ressmann My-Immocenter

## **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