

## Super Gelegenheit: Luxuriöses Wohnen in jeder Hinsicht (Pool, Terrasse, Ruhe, Provisionsfrei )



IMG\_2468

**Objektnummer: 903/01665**  
**Eine Immobilie von Alpe Adria Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9800 Spittal an der Drau
<b>Baujahr:</b>	1951
<b>Wohnfläche:</b>	205,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	5
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 53,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	949.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### IMMOBILIEN Alpe-Adria.

Alpe Adria Immobilien Ing. Klaus Trojer e.U.

T 0043 664/ 256 9005

H 0043 664/ 256 9005

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

























## Objektbeschreibung

Spittal/Drau Luxuriöses Wohnen oberhalb von Spittal an der Drau (Provisionsfrei für den Käufer)

Willkommen in Spittal an der Drau, wo Eleganz und Komfort auf höchstem Niveau verschmelzen. Diese exklusive Immobilie bietet Ihnen großzügige 205 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 6 Zimmer, 3 Bäder und 5 WCs. Ein Pool mit Poolhaus, Terasse und Atemberaubenden Ausblick inklusive. Das massiv gebaute, vollständig unterkellerte Haus wurde umfassend saniert und ist das ideale Zuhause für anspruchsvolle Bewohner, die sowohl modernes Design als auch höchsten Wohnkomfort schätzen.

**\*\*Technologie und Sicherheit auf höchstem Niveau:\*\***

Das gesamte Grundstück, inklusive der ca. 100 m<sup>2</sup> großen Terrasse, ist mit modernster KNX-Steuertechnik ausgestattet. Ein vollintegriertes Smart-Home-System und eine umfassende Videoüberwachung sorgen für maximalen Komfort und Sicherheit. Die Luftwärmepumpe und die Fußbodenheizung gewährleisten ein kostengünstiges und behagliches Wohnklima in allen Räumen. Das Haus wurde 2022 komplett generalsaniert.

**\*\*Raum für Ihre Fahrzeuge:\*\***

Eine großzügige Garage und ein Carport bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge und sorgen für praktischen Komfort.

**\*\*Exklusiver Außenbereich:\*\***

Auf dem ca. 1.562 m<sup>2</sup> großen Grundstück erwartet Sie purer Luxus. Der private kleine Pool mit Gegenstromanlage mit einer 25 m<sup>2</sup> großen Loggia/ Poolhaus lädt zum Entspannen ein, während die weitläufige, knapp große Terrasse die perfekte Kulisse bietet, um die Sonne zu genießen und den Blick über die Stadt schweifen zu lassen. Ein integrierter Grillbereich macht diesen Ort ideal für gesellige Abende mit Familie und Freunden.

**\*\*Modernes Wohnen mit einzigartiger Lebensqualität:\*\***

Dieses exklusive Anwesen vereint modernste Technologie mit herausragender Bauqualität und einem Höchstmaß an Wohnkomfort.

Eine zusätzliche Besonderheit ist, dass Sie sich ihr Interior selbst gestalten und aussuchen können. Das luxuriöse Haus in Spittal an der Drau wird selbst die anspruchsvollsten Erwartungen übertreffen.

**\*\*Lage\*\***

In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie Stadt Spittal an der Drau. So genießen Sie die Ruhe zu Hause sind aber nur ein paar Minuten entfernt von einer perfekten Infrastruktur in einer lebendigen Kulturstadt. Auch der Millstättersee ist in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Das Haus steckt voller intelligenter und hochwertiger Details, die wir Ihnen mit Freude im

Einzelnen vorstellen möchten.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin mit uns und lassen Sie sich überzeugen von diesem außergewöhnlichen Wohnjuwel.

Für Fragen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung und vereinbaren gerne eine Besichtigung mit Ihnen.

Kontaktieren Sie uns telefonisch oder per E-Mail.

Kaufpreis: € 949.000, - | Provisionsfrei; | Energieausweis: HWB: 56, fGEE: 0,71

Anfragen an Team Alpe-Adria Immobilien unter: [immobilien@alpe-adria.com](mailto:immobilien@alpe-adria.com) oder +43 664 2569005.







## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.