

# Villa Königsblick



**Objektnummer: 23031211**

**Eine Immobilie von SCHICK Immobilien | Gernot Schick**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9300 St. Veit an der Glan
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Wohnfläche:</b>	235,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Garten:</b>	362,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	116,00 m <sup>2</sup>
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gernot SCHICK**

SCHICK Immobilien | Gernot Schick  
Völkendorfer Straße 1/ 5A  
9500 Villach

H +43 676 733 20 08













SCHICK  
IMMOBILIEN



SCHICK  
IMMOBILIEN



SCHICK  
IMMOBILIEN









SCHICK  
IMMOBILIEN



SCHICK  
IMMOBILIEN



SCHICK  
IMMOBILIEN





# Objektbeschreibung

## **PERFECT MOMENTS.**

Wohnen, wo Ihnen Kärnten zu Füßen liegt! In unwiederbringlicher Panoramalage am Fuße des Muraunbergs mit viel Privatsphäre und traumhaftem Weitblick auf die Burg Hochosterwitz und den Magdalensberg befindet sich diese exklusive 235 m<sup>2</sup> Villa. Ein idealer Rückzugsort mit perfekter Balance zwischen Infrastruktur und urbanem Lifestyle der nahen Altstadt von St. Veit an der Glan und idyllischer Ruhe und Naturnähe mit unzähligen Freizeitmöglichkeiten. Praktisch für Familien: Krabbelstube, Kindergarten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

In diesem modernen und gleichzeitig einladend gemütlichen Domizil werden Sie sich auf Anhieb wohlfühlen!

## **AUSSERGEWÖHNLICH. QUALITÄTSMOLL. SONNENVERWÖHNT.**

Die stadtnahe Villa besticht nach getätigten Um- und Zubauten mit erwählter Ausstattung und modernem Design, viele Details wurden sorgfältig geplant, um Ihnen ein harmonisches Wohngefühl zu vermitteln.

Beliebter Indoor-Treffpunkt im Obergeschoß ist der große Wohn-Essbereich mit der hochwertig ausgestatteten Küche und lichtdurchfluteter Living Area, die beim gemeinsamen Essen und Feiern einen grandiosen Panoramablick auf die malerische Kärntner Bergwelt und die historische Burg Hochosterwitz bietet.

Der stylische Masterbedroom nebenan begeistert mit großzügigem Ankleidebereich. Ein schickes Walk-In-Duschbad mit Tageslicht, ein separates WC, eine praktische West-Terrasse und die liebevoll gestaltete 25 m<sup>2</sup> Ruheterrasse machen das Wohnkonzept auf dieser Ebene perfekt.

## **DAS HIGHLIGHT.**

Das Highlight im Erdgeschoß ist ganz klar die stilvolle Panorama-Loungezone. Sie ist das Herzstück. Großflächige Panoramaverglasungen fluten den hohen Raum mit Licht und erweitern den Wohnbereich nach außen. Hier verschmelzen bei geöffneten Schiebetürelementen der Garten mit der Lounge und die Umgebung mit der Natur.

Der gesamte Bereich im Erdgeschoß könnte nach wenigen Änderungen als eigene

Wohneinheit genutzt werden. Hier punktet das große Platzangebot für einen offenen Wohn-Essbereich und einer Küche. Zwei zusätzliche Zimmer mit Morgensonne lassen sich individuell z. B. als Homeoffice oder Schlafzimmer nutzen. Ein feines Bad mit Eck-Wanne und Dusche versprechen Wellness und Erholung das ganze Jahr.

## **GRÜN- & AUSSENBEREICHE. STELLFLÄCHEN & PARKEN.**

Im pflegeleichten Garten mit einzigartigem Ausblick auf Wiesen und Berge lassen Sie den Alltag weit hinter sich. Auf der Ruheterrasse, die sich über die halbe Hauslänge im erstreckt, macht die herrliche Bergwelt beim Sundowner so richtig Eindruck. Diese Holzterrasse könnte zu Ihrem lauschigen Outdoor-Lieblingsplätzchen werden.

Im von außen zugänglichem Untergeschoß überzeugt das Platzangebot für genügend Stellflächen und Lagermöglichkeiten. Eine kleine Werkstatt, eine Sauna oder ein Hobbyraum ist möglich, lassen Sie Ihren Ideen freien Lauf.

Die PKW, die Vespa oder Ihr Wohnmobil sind komfortabel im XXL-Carport untergebracht.

Kontaktieren Sie uns jetzt - wir freuen uns auf Sie, besichtigen wir gemeinsam diese einzigartige Immobilie!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <3.000m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <6.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.000m  
Polizei <3.000m  
Post <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap