

## **Großzügige Villa im Herzen von Maria Saal!**



**Objektnummer: 1607/55**

**Eine Immobilie von KIM Kärntner Immobilienmanagement GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9063 Maria Saal
<b>Wohnfläche:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	11
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Robert Zöchling**

KIM Kärntner Immobilienmanagement GmbH  
Ramsauerstr. 25  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T 00436641002220

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





## Objektbeschreibung

Diese elegante Villa mit ca. 300 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche und einem 800 m<sup>2</sup> großem Sonnengrund befindet sich in traumhafter und zentraler Lage von Maria Saal.

Im historischen Bereich, dem alten Orts-Kern, mit bester Infrastruktur, liegt das Anwesen mit seiner beeindruckenden Großzügigkeit.

Das Grundstück grenzt an eine riesengroße Wiese, wo im Sommer Pferde und Kühe weiden. Damit verbinden Sie Ruhe und Natur mit luxuriösem Wohnen.

Ursprünglich, in den 70 Jahren wurde diese Immobilie für Wohnen und Arbeiten genutzt. Dieses Konzept kann jederzeit neu umgesetzt werden. Seit vielen Jahren jedoch, wird dieser Luxus von einer Familie privat bewohnt.

In den Jahren wurde vieles erneuert und einiges erweitert. Als Besonderheit gelten die weitläufigen Räume die viel Platz für Kreativität hervorrufen. Ein weiteres Highlight ist der Wintergarten, welcher im Winter wie auch im Sommer die Sonne einfängt und Sie mit Ruhe und Kraft versorgt. Der Sonnengarten mit der überdachten Poolanlage und dem romantisch angelegten Garten verführt Sie täglich und ist für jedes Erlebnis bereit. Die Terrassenflächen bieten Möglichkeit für Familien- oder Firmenfeste, laden aber auch zum CHILLEN und RELAXEN ein.

Fakten:

Villa in bester Lage!

300 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche.

90 m<sup>2</sup> Keller.

800 m<sup>2</sup> Grundstück.

10 Zimmer.

Wintergarten.

Pool + Biotop.

Süd/West Ausrichtung.

Garage.

Carport für 2 Autos.

Solaranlage.

Hochwertige Ausstattung.

Fernwärme - Anschluss im Haus vorbereitet.

KAUFPREIS: 499.000 Euro

Fazit:

Perfekt geeignet für eine große Familie, für Wohnen und Arbeiten, 2 Familien, Bürohaus, Ärztehaus, Kanzlei und für Investoren und Anleger.

Gerne stellen wir Ihnen diesen Wohnraum persönlich vor.

Soforttermine erhalten Sie gerne unter 06641002220.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <6.500m

Klinik <6.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <4.500m

Universität <8.000m

Höhere Schule <8.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <5.000m  
Einkaufszentrum <6.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <4.500m  
Post <5.500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap