

## **Neubau-Maisonette mit Garten nahe Ossiacher See**



**Objektnummer: 5156/11555**

**Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9521 Treffen am Ossiacher See
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	122,90 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	65,60 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	535.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



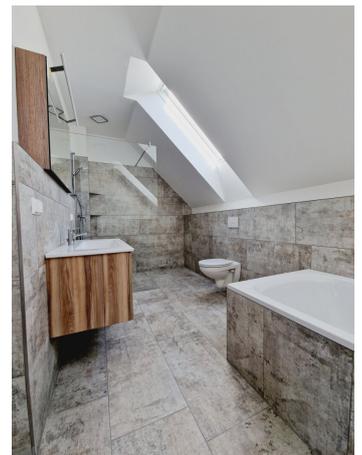
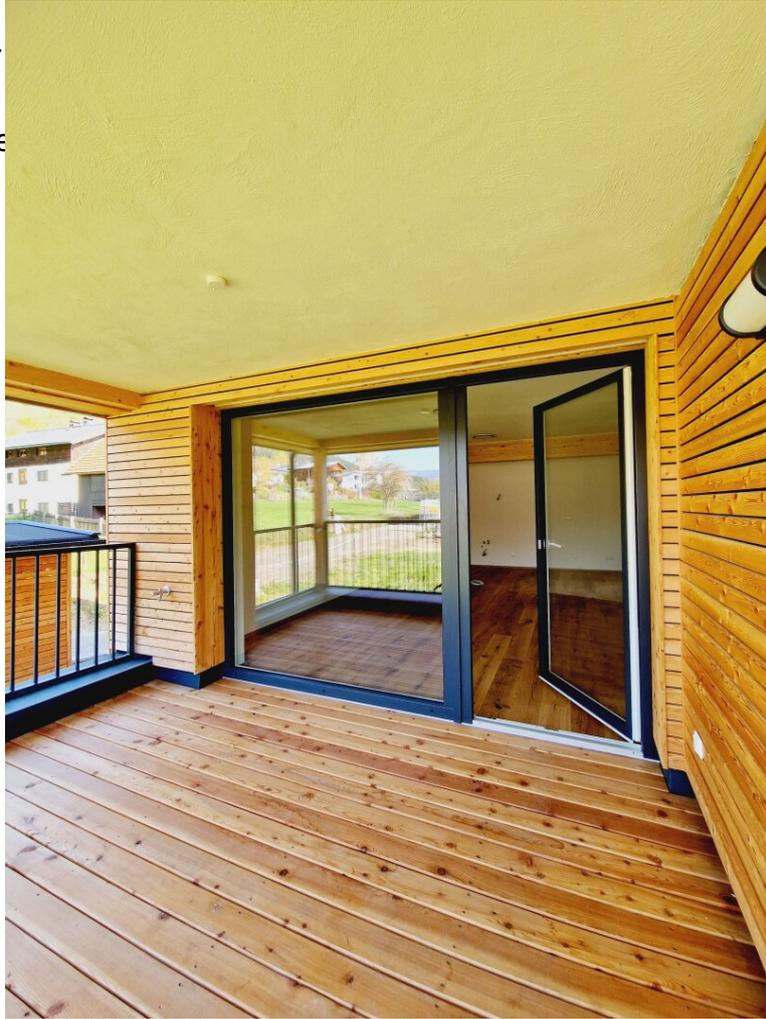
**Nicholas Hoppe**

Kompagnon Immobilien GmbH  
Lakeside Park B01a  
9020 Klagenfurt

T +43 664 233 8947

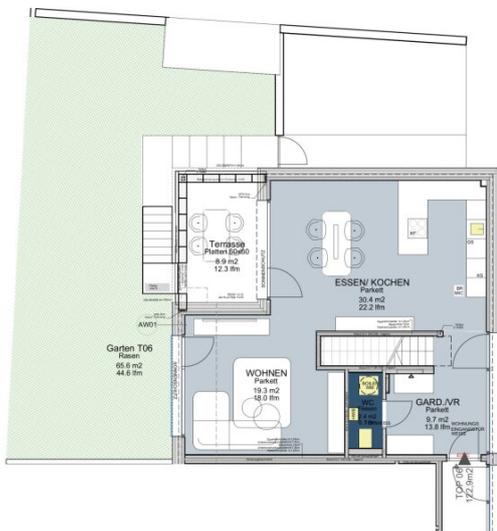
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur





**HAUS B: TOP 06  
OBERGESCHOSS**



**HAUS B: TOP 06  
DACHGESCHOSS**



**LAGEPLAN**



0m 1m 2m 3m 4m 5m

TOP 06   HAUS B - OG/DG	
Wohnen	110,60m <sup>2</sup>
Sanitär	12,30m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>122,90m<sup>2</sup></b>
Terrasse:	8,90m <sup>2</sup>
Balkon:	6,10m <sup>2</sup>
Gartenanteil:	05,50m <sup>2</sup>
Abstellraum:	noch nicht zugeteilt

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Einrichtungsversuch des Planers und nicht Kaufgegenstand. Statische-, konstruktive-, haustechnische-, und bauphysikalische Details sind nicht planbar. Die Ausgestaltung und Positionierung der Terrassenbrüstungen, sowie Geländer, werden im Zuge des Fassadenkonzeptes des Architekten festgelegt. **Änderungen vorbehalten!** Der Ausbau erfolgt laut Ausstattungsschreibung. Wohnnutzflächenanteil: +/- 3%. Böschungskanten-, Längen- und -winkel können durch die örtlichen Gegebenheiten im Zuge der Bauausführung noch abweichen.

WOHNUNGSPLAN		GRUNDRISS: TOP 06 OBERGESCHOSS, DACHGESCHOSS/HAUS B	Blatt: 01	Gez: MKR	Stand vom: 26.02.2024
WOHNANLAGE WAHRlich PÖLLINGERSTRASSE 11		Plannummer	Index	Maßstab	
		0287	VM	HB	TD6
krellitscharchitektur		<b>krei arch</b>			
ARCHITEKT DI. MARTIN KREILITSCH staatl. bef. u. beid. Ziviltechniker Bergstr. 34 A- 9520 Annenheim +43(0)4248 20146 www.krellitscharchitektur.com					

## Objektbeschreibung

Suchen Sie eine luxuriöse Wohnung in einem ruhigen Gebäude, nur wenige Minuten vom Ossiacher See, der Gerlitzten und Villach entfernt? Dann sind Sie hier genau richtig!

Haus B - Top 06

Auf dem Fundament einer alten Scheune errichtet, ist diese Erdgeschossrenovierung ein absolutes Schmuckstück. In ökologischer Holzmassivbauweise gefertigt, bietet diese Wohnung alles, was man sich in einem ruhigen 3-Parteien-Haus wünschen kann.

Höhepunkte umfassen:

- Neubau, energieeffizient und mit umfassender Wärmedämmung
- Aufzug
- Hohe Decken
- Fußbodenheizung
- Hochwertige Holzböden
- Hochwertige Badezimmersausstattung
- Zwei Stellplätze, einer überdacht und einer im Freien
- Sicherer Abstellraum
- Großzügiger Lichteinfall und große Fenster
- Ca. 66m<sup>2</sup> Garten

- Terrasse und Balkon
  
- Nur wenige Minuten entfernt von Kärntens beliebtesten Ausflugszielen für Sommer und Winter

Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, eine dieser bezaubernden Wohnungen im Herzen einiger der schönsten Reiseziele Kärntens zu erwerben. Habe ich Ihr Interesse geweckt? Freuen Sie sich darauf, Ihr neues Traumhaus zu besichtigen? Kontaktieren Sie mich gleich unter +43 660 945 3393 oder [nicholas.hoppe@kompagnon.at](mailto:nicholas.hoppe@kompagnon.at).

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

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <6.000m  
Krankenhaus <6.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <4.500m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <7.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <5.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <5.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap