

**Erstbezug: 3-Zimmer-Maisonette, 91,6 m<sup>2</sup>, zwei Balkone,  
Nähe Villach**



allgemein Benützung

**Objektnummer: 7137/2663**

**Eine Immobilie von ERA IMED Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9602 Arnoldstein
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	91,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,62
<b>Kaufpreis:</b>	379.800,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Herbert Wurzer**

ERA IMED Immobilien  
Neuer Platz 20  
9800 Spittal an der Drau

H +43 676 5167960

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











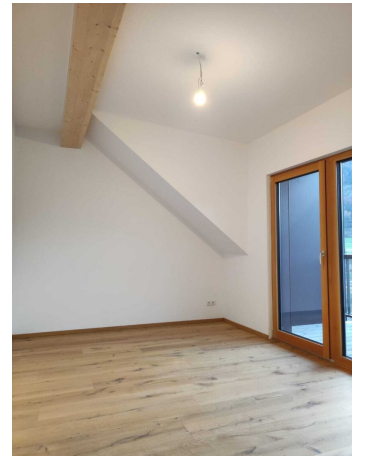


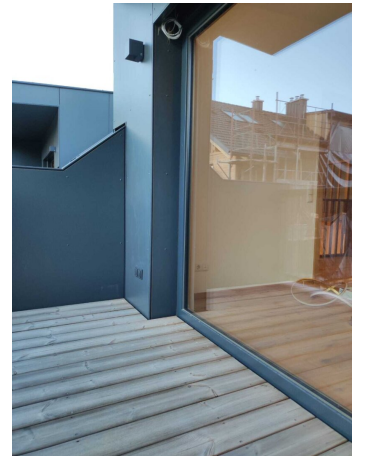




























## Objektbeschreibung

**Herzlich willkommen zu dieser einzigartigen 3-Zimmer-Maisonettewohnung mit Bioschwimmteich und äußerst niedrigen Betriebskosten.**

Das kreisförmige Wohnprojekt mit einem angeschlossenen Natur- und Bioschwimmteich liegt etwa 10 bis 15 Minuten von der Stadt Villach sowie den zahlreichen Kärntner Badeseen, Ski- und Wandergebieten entfernt.

Der Baustart für insgesamt 55 Wohneinheiten in Massiv- und Holzriegelbauweise erfolgte bereits im April 2022. Die großzügige Wohnanlage besteht aus neun kreisförmig angeordneten Baukörpern, die allen Bewohnern einen direkten Zugang zum mittig angelegten Natur- und Bioschwimmteich ermöglichen.

Rund um die Schwimmzone werden gemütliche Liegebereiche geschaffen. Die gesamte Wasserfläche ist sicher umzäunt, um die erforderliche Sicherheit zu gewährleisten. Die Anlage bietet großzügige Allgemeinflächen, darunter Grünbereiche, Erholungsflächen, zugeordnete Gartenflächen und einen Kinderspielplatz.

Derzeit sind bereits etwa 70% der verfügbaren Einheiten, angefangen von 1-Zimmer-Studios über 2- und 3-Zimmer-Wohnungen bis hin zu 4-Zimmer-Garten- oder Loggia-Wohnungen, verkauft, wobei einige davon bereits bezogen wurden. Die Fertigstellung aller neun Baukörper und Grünanlagen ist für das zweite Quartal 2024 vorgesehen.

Die Projektplanung legte besonderen Wert auf eine umweltfreundliche und energieeffiziente Bauweise, was niedrige Betriebskosten von etwa 3 Euro netto pro Quadratmeter ermöglicht.

Eine groß angelegte Photovoltaik-Anlage sorgt für ausreichende Eigenstromerzeugung, um die Allgemeinflächen zu versorgen und einer nachhaltigen und umweltfreundlichen Lösung gerecht zu werden.

Besonders erwähnenswert ist das Blackout-Paket. Im Falle eines Stromausfalls werden zwei Photovoltaik-Akkus aktiviert, um die Stromversorgung für grundlegende Bedürfnisse wie den Kühlschrank, Steckdosen und Licht im Wohnbereich sicherzustellen. Der Tischherd ermöglicht zudem das Kochen und Heizen ohne Strom.

Alle Wohneinheiten werden durch hochwertige Luftwärmepumpen-Heizsysteme versorgt. Die Beheizung erfolgt über eine individuell steuerbare Fußbodenheizungen, die bei Bedarf auch als Kühlung genutzt werden kann. Alle Wohnungen verfügen über

einen Kaminanschluss.

Von den insgesamt neun kreisförmigen Baukörpern sind sechs, abgesehen von den Erdgeschosswohnungen, über außenliegende Treppenhäuser (Halbstock) und Laubengänge bequem erreichbar, während die verbleibenden drei Baukörper zusätzlich über eine Aufzugsanlage verfügen.

Optional können mehrere Autounterstellplätze (Carport, XL Carport, Garage, Fahrradabstellplatz) erworben werden. Für Wohnungen ohne eigenen Garten besteht außerdem die Möglichkeit, einen externen Garten auf Wunsch mit Hochbeet hinzu zu erwerben.

#### 1. Obergeschoss (OG):

- Eingang
- WC
- Abstellraum
- Küche
- Wohnen/Essen
- Balkon im OG (17,2 m<sup>2</sup>)

#### (1.OG/DG):

- Vorraum
- Bad/WC
- Zimmer/Büro



- Schlafzimmer
  
- Balkon im DG (3,10 m<sup>2</sup>)

Für zusätzliche Informationen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins vor Ort steht Ihnen **Herr Herbert Wurzer** gerne zur Verfügung. Sie können ihn am besten telefonisch unter **+43 (0) 676 51 67 960** oder per E-Mail unter [h.wurzer@era.at](mailto:h.wurzer@era.at) kontaktieren.

**Weitere Informationen entnehmen Sie bitte der unten stehenden Bau- und  
Ausstattungsbeschreibung.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <8.000m  
Krankenhaus <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <8.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap