

**Neubauwohnungen in Villach-Nähe – Komfort, Natur und  
Gemeinschaft ab 175.800 € von 41,5 m<sup>2</sup> bis 103 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche**



**Objektnummer: 7137/2661**

**Eine Immobilie von ERA IMED Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9602 Arnoldstein
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

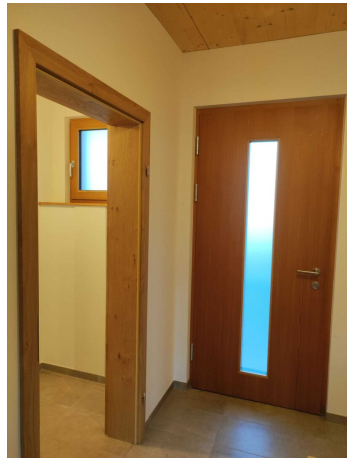
### **Herbert Wurzer**

ERA IMED Immobilien  
Neuer Platz 20  
9800 Spittal an der Drau

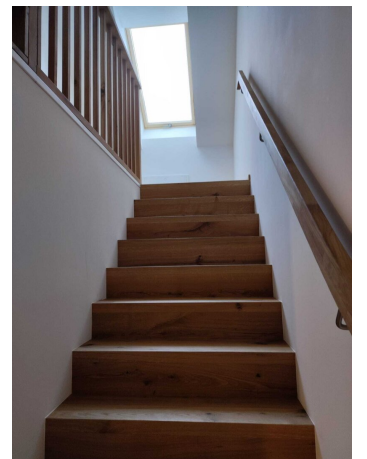
H +43 676 5167960

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

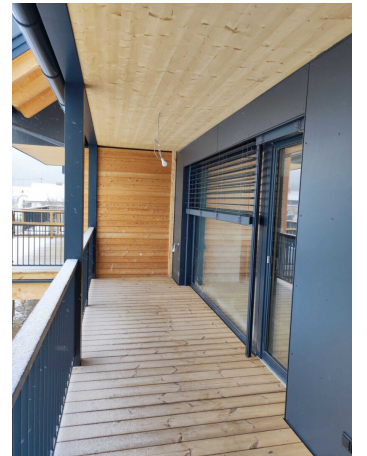
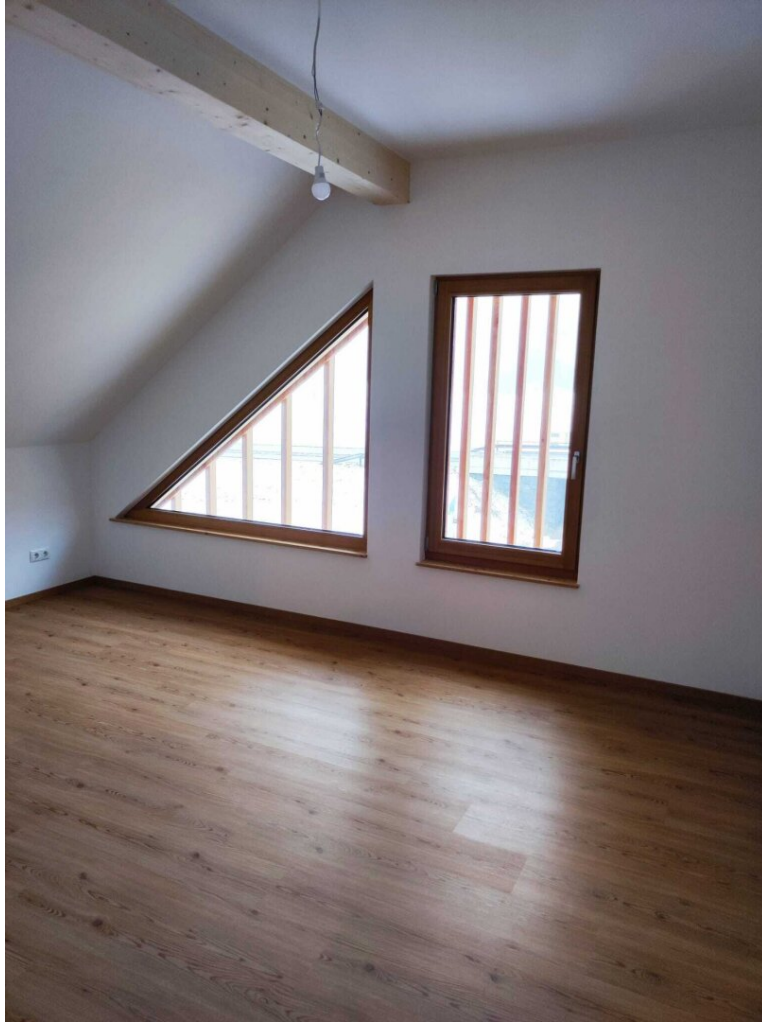
















## Objektbeschreibung

### Erstklassige Neubauwohnungen in Villach-Nähe – Komfort, Natur und Gemeinschaft

Genießen Sie den Komfort unserer erstklassig ausgestatteten Neubauwohnungen in Top Lage. Nur 10 Autominuten von Villach und zahlreichen Kärntner Badeseen, Skigebieten und Wanderbergen entfernt, befinden sich die 55 Neubauwohnungen mit großzügigem Naturschwimmteich. Die Grenze zu Italien oder Slowenien erreichen Sie in etwa 15 Minuten, und in rund 2 Stunden gelangen Sie mit dem Auto oder der Bahn ans Meer.

Der Baustart für insgesamt 55 Wohneinheiten in Massiv- und Holzriegelbauweise erfolgte im April 2022. Die kreisförmige Konzeption der neun Baukörper ermöglicht allen Bewohnern einen direkten Zugang zum Bioschwimmteich. Aktuell sind rund 70% der Wohnungen verkauft, einige davon sind bereits bezogen. Die Fertigstellung der neun Baukörper, einschließlich der Grünanlagen, ist für das zweite Quartal 2024 geplant. Hier erwartet Sie die perfekte Kombination aus gesundem, naturnahem Wohnen mit Dorfcharakter und modernem Komfort.

Alle Wohneinheiten werden durch hochwertige Luftwärmepumpen-Heizsysteme versorgt. Die Beheizung erfolgt über individuell steuerbare Fußbodenheizungen, die bei Bedarf auch als Kühlung genutzt werden können. Darüber hinaus verfügen sämtliche Wohnungen über einen Kaminanschluss. In der gesamten Projektplanung wurde besonderer Wert auf eine umweltfreundliche und energieeffiziente Bauweise gelegt. Dadurch können niedrige Betriebskosten von etwa 3 Euro netto pro Quadratmeter erwartet werden. Genauere Informationen zur Bauweise finden Sie in der untenstehenden Ausstattungsbeschreibung.

Von insgesamt neun kreisförmigen Baukörpern sind sechs über außenliegende Treppenhäuser und Laubengänge im Erdgeschoss bequem erreichbar, während die verbleibenden drei zusätzlich über eine Aufzugsanlage verfügen. Im Herzen dieser einzigartigen Wohnanlage erwartet Sie ein Bio-Schwimmteich, der als Ort der Begegnung großzügige Freiflächen bietet. 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. Eine groß angelegte Photovoltaik-Anlage sorgt für ausreichende Eigenstromerzeugung, um die Allgemeinflächen zu versorgen und einer nachhaltigen und umweltfreundlichen Lösung gerecht zu werden.

Derzeit sind noch verschiedene Wohneinheiten verfügbar:

- **Haus Rudolf und Zita:** DS 1-Zimmer Studio 41,49 m<sup>2</sup>, Balkon 3,9 m<sup>2</sup>
- **Haus Karl:** DG 2-Zimmer 64,6 m<sup>2</sup>, Loggia 15,3 m<sup>2</sup>

- **Haus Karl:** DG/DS 4-Zimmer 98,54 m<sup>2</sup> Wfl Maisonette, DG Loggia 19,24 m<sup>2</sup>, DS Terrasse 18,01 m<sup>2</sup>
- **Haus Sissi:** OG/DG 3-Zimmer 91,06 m<sup>2</sup> Wfl Maisonette, 2-Balkone OG 17,20 m<sup>2</sup> und DG 6,10 m<sup>2</sup>
- **Haus Maximilian:** EG 4-Zimmer 101,5 m<sup>2</sup> Wfl Terrasse 38,5 m<sup>2</sup>, Garten 100 m<sup>2</sup> gegen Aufpreis
- **Haus Karl:** EG 4-Zimmer 88,33 m<sup>2</sup> Wfl, Terrasse 28,12 m<sup>2</sup>, Garten 50 m<sup>2</sup> gegen Aufpreis

Für weitere Informationen zur Wohnanlage verweisen wir auf die beiliegenden Grundrisspläne und die ausführliche Beschreibung der Ausstattung.

Bei Fragen oder einem Besichtigungswunsch vor Ort steht Ihnen Herr Herbert Wurzer gerne telefonisch unter +43 (0) 676 51 67 960 oder per E-Mail unter [h.wurzer@era.at](mailto:h.wurzer@era.at) zur Verfügung.

## 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