

**4-Zimmer Einfamilienhaus – Naturnah wohnen nahe
Faaker See und Velden am Wörthersee**



Objektnummer: 7137/2694

Eine Immobilie von ERA IMED Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9582 Unteraichwald
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	120,00 m ²
Nutzfläche:	63,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	8
Keller:	63,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 40,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	720.000,00 €
Betriebskosten:	230,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

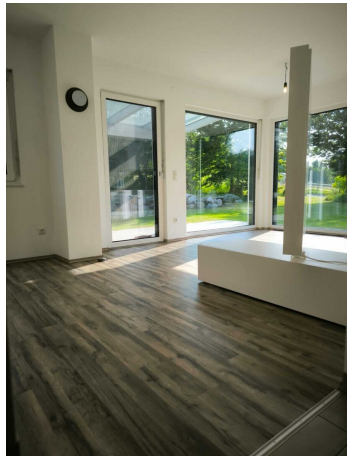
Herbert Wurzer

ERA IMED Immobilien
Neuer Platz 20
9800 Spittal an der Drau

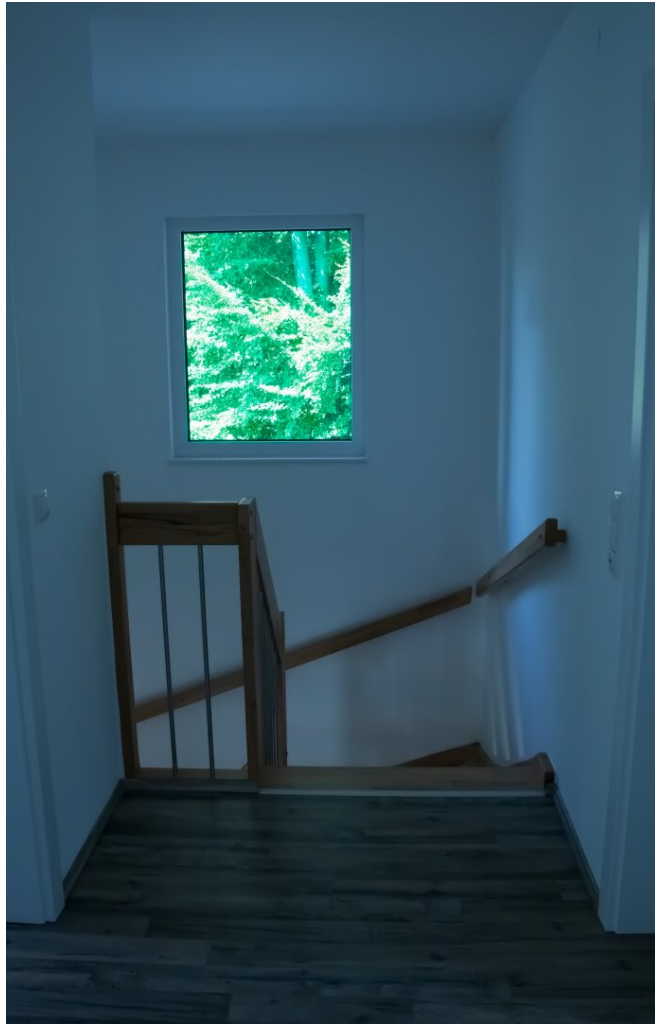
H +43 676 5167960

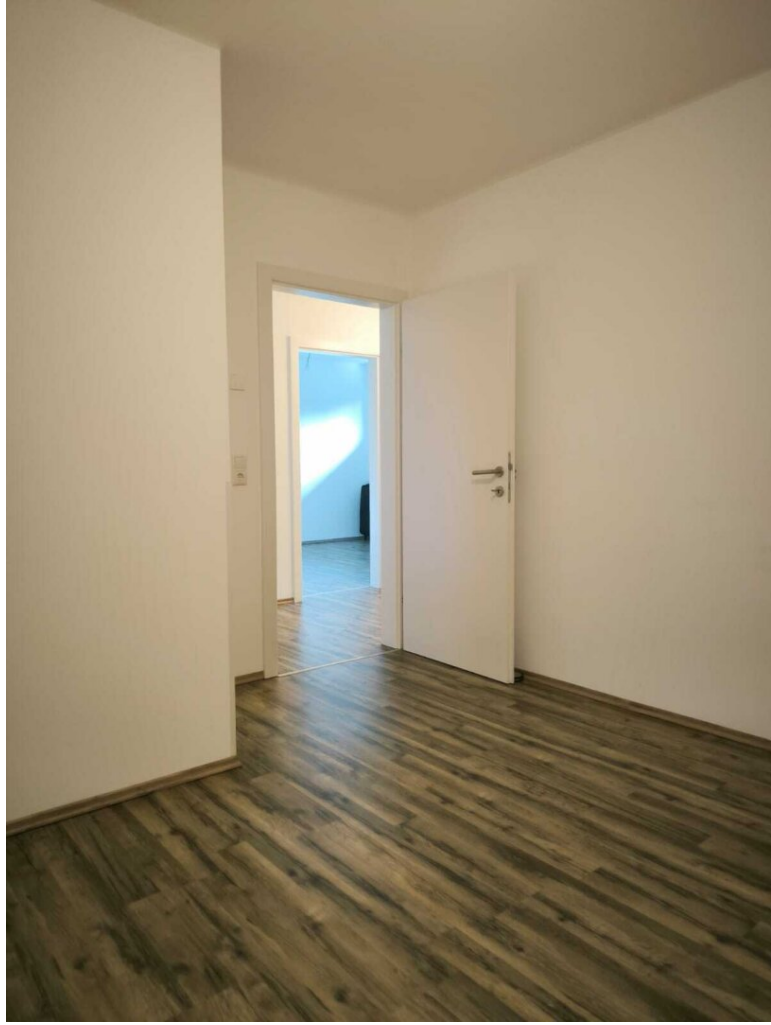
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



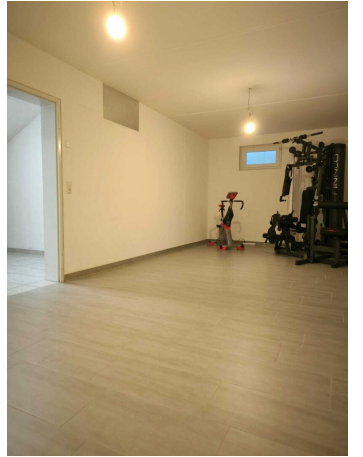


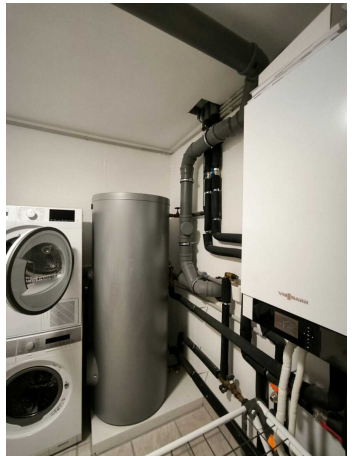
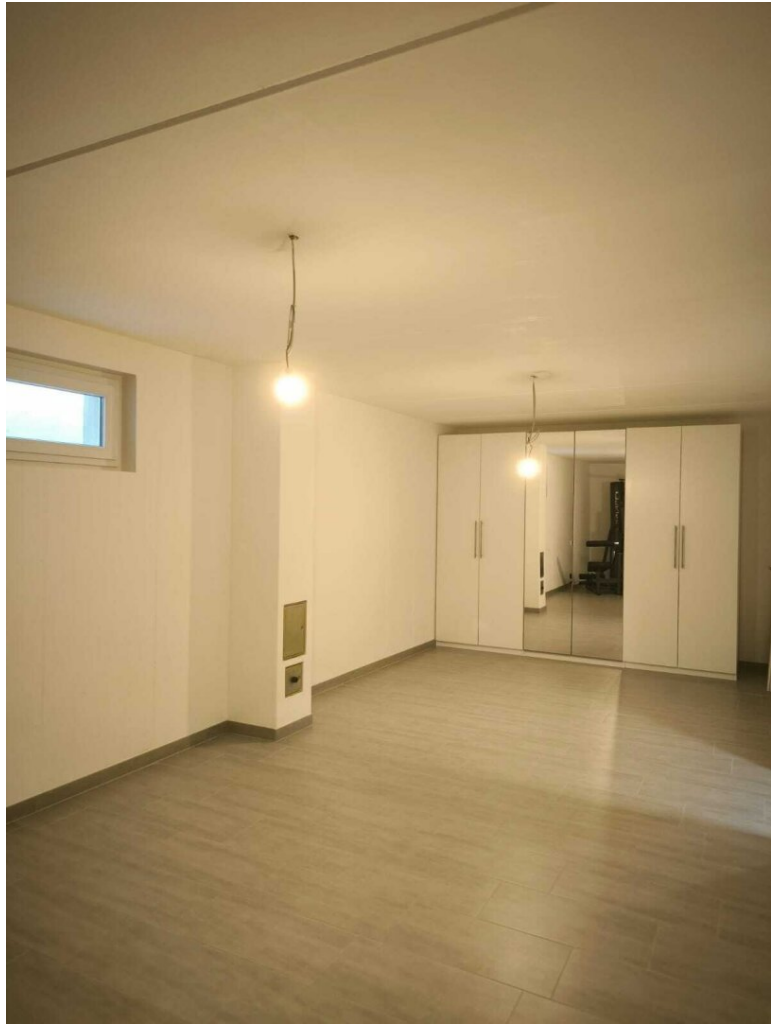
















Objektbeschreibung

Sofort verfügbar: Neuwertiges 4-Zimmer-Einfamilienhaus mit großzügigem Garten

Lage und Umgebung

- **Baujahr:** 2019, errichtet von der Firma ELK Haus
- **Lage:** Sonnige Naturlage in der Nähe des Faakersees, des Wörthersees und der Stadt Villach
- **Umgebung:** Umgeben von Waldflächen und einem malerischen Natur- und Bergpanorama
- **Erreichbarkeit:** 5 Gehminuten zum Naturbadesee Aichwaldsee mit öffentlichem Strandbad

Grundstück und Gebäude

- **Grundstück:** 1.000 m², ausgewiesen als Bauland/Wohngebiet
- **Wohn- Nutzfläche:** Ca. 183 m², verteilt auf Erdgeschoss, erstes Obergeschoss und einen voll unterkellerten Bereich
- **Zusätzlicher Raum:** Dachboden für Stauraum

Ausstattung und Energieeffizienz

- **Heizung:** Umweltfreundliche Luft-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung in allen Etagen und Keller

- **Betriebskosten:** Etwa 230 Euro pro Monat
- **Wohnbereich:** Offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit großflächiger Verglasung und Kachelofenanschluss
- **Fenster:** Großflächige Verglasungen, Raffstore-Sonnenschutz und integrierter Insektenschutz
- **Alarmanlage:** Vorhanden

Carport und Außenbereich

- **Carport:** Neu gebaut im Jahr 2023, ca. 70 m², Platz für 4 PKW oder höhere Fahrzeuge wie Wohnmobile
- **Abstellraum:** Für Gartengeräte und weitere Utensilien
- **Zufahrt:** Gepflastert, Platz für weitere 4 KFZ-Abstellplätze
- **Garten:** Zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten wie Garage oder Saunahütte, Anschlussmöglichkeiten bereits vorhanden

Erdgeschoss

- **Haupteingang:** Vorraum mit Stiegenaufgang zum ersten Obergeschoss und Abgang zum Keller
- **WC:** Mit Fenster
- **Garderobenraum:** Offen, mit Fenster

- **Zimmer/Büro:** Mit Fenster
- **Wohn-/Ess-/Küchenbereich:** Offener Bereich mit Zugang zur überdachten Sonnenterrasse (elektrische Beschattung, Sonnenmarkise)
- **Fenster:** Alle Fenster und Balkontüren mit Raffstore-Sonnenschutz und integriertem Insektenschutz

1. Obergeschoss

- **Stiegenaufgang:** Lichtdurchflutet, Galerie im ersten Obergeschoss
- **Badezimmer:** Groß, mit Badewanne, Dusche, WC, Doppelwaschbecken und drei Fenstern
- **Schlafzimmer 1:** Mit Fenster und Balkontüre
- **Schlafzimmer 2:** Mit großflächiger Verglasung und Balkontüre
- **Elternschlafzimmer:** Groß, mit drei Fenstern und begehbarem Schrankraum

Dachboden

- **Zugang:** Über ausziehbare Deckenleitertreppe

Keller

- **Flur:** Mit Elektroverteiler und Bodenheizung
- **Technikraum:** Anschluss für Waschmaschine und Wäschetrockner, 300-Liter-Wasserspeicher, Luftwärmepumpe im Außenbereich, Bodenheizung

- **Kellerraum:** Großzügig, vielseitig nutzbar (z.B. Fitnessraum), ausgestattet mit Bodenheizung

- **Kellerabstellraum:** Ohne Bodenheizung

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin kontaktieren Sie bitte **Herrn Herbert Wurzer** telefonisch unter +43 (0)676 51 67 960 oder per E-Mail unter h.wurzer@era.at.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m
Apotheke <3.500m
Klinik <10.000m
Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m
Kindergarten <6.500m

Universität <8.500m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <6.500m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <2.000m
Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap