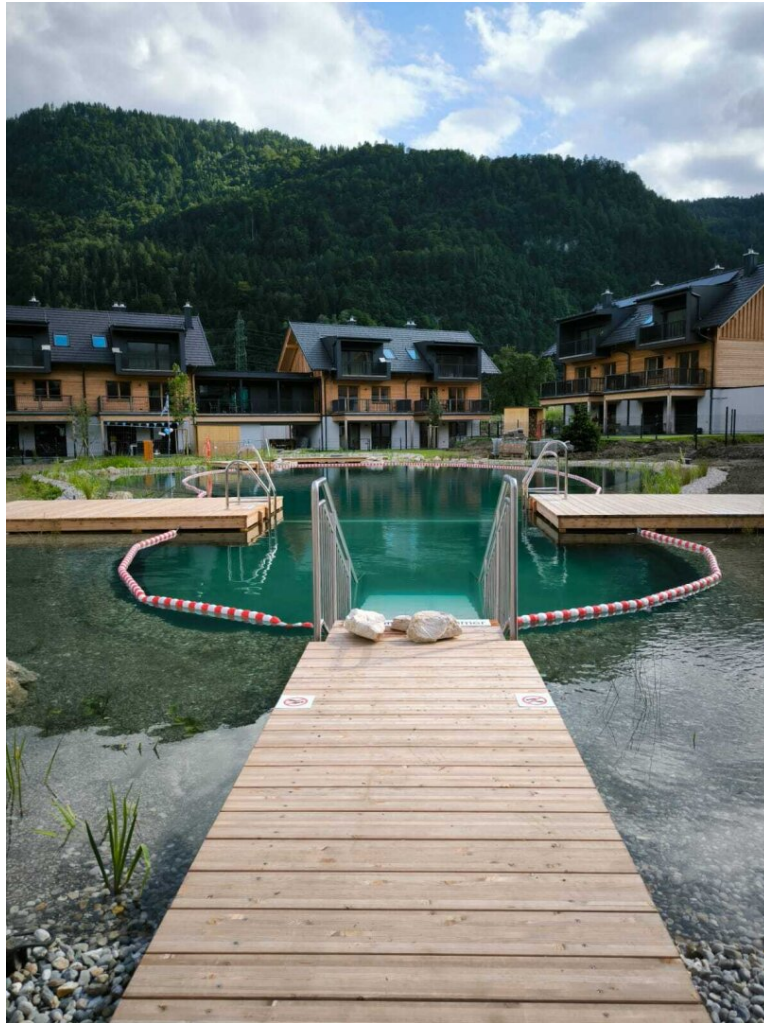


**Erstbezug – Investitionsobjekt: Wohnhaus mit 3 Einheiten
und Bio-Schwimmteich in der Nähe von Villach.**



Objektnummer: 7137/2689

Eine Immobilie von ERA IMED Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9601 Arnoldstein
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	284,00 m ²
Balkone:	4
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	1.079.400,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Herbert Wurzer

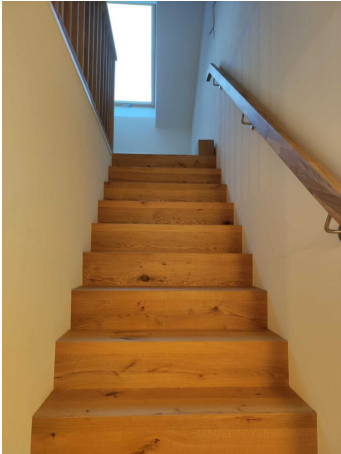
ERA IMED Immobilien
Neuer Platz 20
9800 Spittal an der Drau

H +43 676 5167960

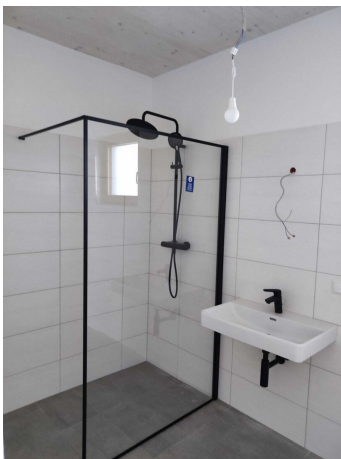
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













PÖCKAU 1

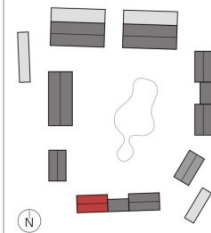
PROJEKT

DORFSIEDLUNG PÖCKAU
PÖCKAU 1
9601 ARNOLDSTEIN

PLANINHALT

HAUS MAXIMILIAN
TOP 1 - EG

ÜBERSICHT



FLÄCHEN

AR	2,48
BAD	6,22
EINGANG	6,45
KÜCHE	7,74
SCHLAFZIMMER	15,28
VR	5,69
WC	1,99
WOHNEN / ESSEN	32,44
ZIMMER	11,62
ZIMMER / BÜRO	11,60
GARTEN EG	100,0
TERRASSE EG	38,5
Gesamt	138,5 m²



Unverbindliche Plankopie. Die abgebildete Plandarstellung zeigt einen möglichen Möblierungsvorschlag.
Die darin dargestellte Einrichtung ist symbolhaft zu verstehen.





PÖCKAU 1

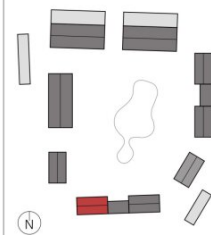
PROJEKT

DORFSIEDLUNG PÖCKAU
PÖCKAU 1
9601 ARNOLDSTEIN

PLANINHALT

HAUS MAXIMILIAN
TOP 2 - OG/DG MAISONETTE

ÜBERSICHT



FLÄCHEN

AR	3,64
INGANG	5,68
KÜCHE	9,61
WC	1,55
WOHNEN / ESSEN	27,99
BAD	7,43
SCHLAFZIMMER	13,39
VORRAUM	6,72
ZIMMER / BÜRO	15,05
	91,06 m²
BALKON OG	17,2
BALKON DG	6,1
	23,3 m²



Unverbindliche Plankopie. Die abgebildete Plandarstellung zeigt einen möglichen Möblierungsvorschlag.
Die darin dargestellte Einrichtung ist symbolhaft zu verstehen.





PÖCKAU 1

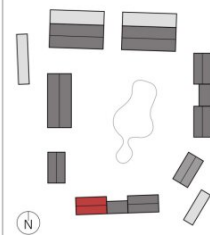
PROJEKT

DORFSIEDLUNG PÖCKAU
PÖCKAU 1
9601 ARNOLDSTEIN

PLANINHALT

HAUS MAXIMILIAN
TOP 2 - OG/DG MAISONETTE

ÜBERSICHT



FLÄCHEN

AR	3,64
ENGANG	5,68
KÜCHE	9,61
WC	1,55
WOHNEN / ESSEN	27,99
BAD	7,43
SCHLAFZIMMER	13,39
VORRAUM	6,72
ZIMMER / BÜRO	15,05
	91,06 m²
BALKON OG	17,2
BALKON DG	6,1
	23,3 m²



Unverbindliche Plankopie. Die abgebildete Plandarstellung zeigt einen möglichen Möblierungsvorschlag.
Die darin dargestellte Einrichtung ist symbolhaft zu verstehen.





PÖCKAU 1

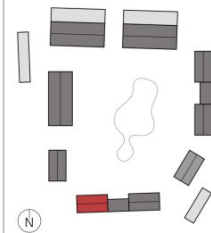
PROJEKT

DORFSIEDLUNG PÖCKAU
PÖCKAU 1
9601 ARNOLDSTEIN

PLANINHALT

HAUS MAXIMILIAN
TOP 3 - OG/DG MAISONETTE

ÜBERSICHT



FLÄCHEN

AR	3,64
EINGANG	5,68
KÜCHE	9,61
WC	1,55
WOHNEN / ESSEN	27,99
BAD	7,43
SCHLAFZIMMER	13,39
VORRAUM	6,72
ZIMMER / BÜRO	15,05
	91,06 m²
BALKON OG	17,2
BALKON DG	6,1
	23,3 m²



Unverbindliche Plankopie. Die abgebildete Plandarstellung zeigt einen möglichen Möblierungsvorschlag.
Die darin dargestellte Einrichtung ist symbolhaft zu verstehen.





PÖCKAU 1

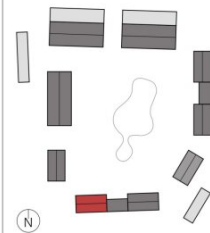
PROJEKT

DORFSIEDLUNG PÖCKAU
PÖCKAU 1
9601 ARNOLDSTEIN

PLANINHALT

HAUS MAXIMILIAN
TOP 3 - OG/DG MAISONETTE

ÜBERSICHT



FLÄCHEN

AR	3,64
ENGANG	5,68
KÜCHE	9,61
WC	1,55
WOHNEN / ESSEN	27,99
BAD	7,43
SCHLAFZIMMER	13,39
VORRAUM	6,72
ZIMMER / BÜRO	15,05
	91,06 m²
BALKON OG	17,2
BALKON DG	5,1
	23,3 m²



Unverbindliche Plankopie. Die abgebildete Plandarstellung zeigt einen möglichen Möblierungsvorschlag.
Die darin dargestellte Einrichtung ist symbolhaft zu verstehen.



Objektbeschreibung

Erstbezug – Investitionsobjekt: Wohnhaus mit 3 Einheiten und potenziellen Mietern

In einer sehr zentralen Lage zu Italien, Slowenien und der Stadt Villach befindet sich dieses einzigartige Erstbezugs-Anlageobjekt mit drei Wohneinheiten. Im Zentrum der kreisförmigen Wohnanlage, die insgesamt neun Baukörper umfasst, erstreckt sich ein großzügiger Bio-Schwimmteich, der den Bewohnern als Ort der Entspannung zur Verfügung steht.

Ausstattung und Lage:

- **Ökologische Bauweise:** Modernes architektonisches Konzept für zeitgemäßen Wohnkomfort. Eine ausführliche Bau- und Ausstattungsbeschreibung finden Sie im Anhang des Exposés.
- **Durchdachte Raumaufteilung:** Großzügige, gut durchdachte Raumaufteilung in jeder Wohneinheit.
- **Innovatives Wohnprojekt:** Neun kreisförmige Baukörper mit insgesamt 53 Wohneinheiten.
- **Niedrige Betriebskosten** werden durch die Verwendung einer effizienten Heizungsanlage und den Einsatz von Photovoltaikanlagen gewährleistet.
- **Natur- und Bioschwimmteich:** Großzügiger Schwimmteich, umgeben von gemütlichen Liegeflächen – Teil der Allgemeinflächen.
- **Wasserversorgung** durch vorhandenen Eigenbrunnen.
- **Großzügige Allgemeinflächen:** Grünflächen, Erholungsbereiche, Gartenflächen und ein Kinderspielplatz.
- **Energieeffizienz:** Umweltfreundliches Wohnen durch Heiz- und Kühltechnik mit dezentralen Wärmepumpen in Kombination mit Fußbodenheizung und einer großzügig

dimensionierten Photovoltaikanlage. Alle Wohnungen verfügen über einen Kaminanschluss sowie einen Tischherd.

- **Brennholzdepot** zu den jeweiligen Tops sind vorhanden.
- **Ladestationen** für E-Autos sind vorhanden.
- **Fertigstellung:** Alle Baukörper und Grünanlagen bis Ende 2024.
- **Lage: Lage:** Die Immobilie bietet eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung an die Autobahn in Richtung Italien, Slowenien, Wien und Salzburg. Das Stadtzentrum von Villach ist in nur etwa 10 Minuten mit dem PKW erreichbar. Zug- und Busverbindungen nach Villach stehen alle halbe Stunde zur Verfügung. Ein Radweg verläuft direkt vor dem Haus und ermöglicht eine bequeme Anbindung an die Umgebung. Zudem erreichen Sie in nur 15 bis 30 Fahrminuten zahlreiche Skigebiete sowie die großen Kärntner Badeseen, darunter den Faaker See, den Ossiacher See und den Wörthersee.

Ausstattungsdetails:

- **Bodenbeläge:** Hochwertiger Vinylboden (Vollholz optional).
- **Decken:** Sicht-Holzdecke, auf Wunsch weiß lasiert.
- **Netzwerk:** Glasfaserkabel-Anschluss.
- **Badezimmer:** Barrierefreie Dusche.
- **Heizungsart:** Bodenheizung.
- **Holz-Alu-Fenster:** Dreifachverglasung

- **Kaminanschluss** inklusive Tischherd.
- **Netzwerk:** Glasfaseranschluss für schnelles Internet.

Beschreibung der drei Wohneinheiten im Haus Otto (ab sofort verfügbar)

Top 1 Haus Otto - Erdgeschoss:

- **Größe:** 101,5 m²
- **Zimmer:** 4
- **Terrasse:** 38,5 m²
- **Garten:** 140 m²
- **Preis:** € 379.800,-

Top 2 Haus Otto - OG/DG Maisonette

- **Größe:** 91,6 m²
- **Zimmer:** 3
- **Balkon 1:** 17,2 m²
- **Balkon 2:** 6,1 m²
- **Preis:** € 349.800,-

Top 3 Haus Otto- OG/DG Maisonette

- **Größe:** 91,6 m²
- **Zimmer:** 3
- **Balkon 1:** 17,2 m²
- **Balkon 2:** 6,1 m²
- **Preis:** € 349.800,-

Kontakt:

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

Weitere Details finden Sie in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung im Anhang des Exposés

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.