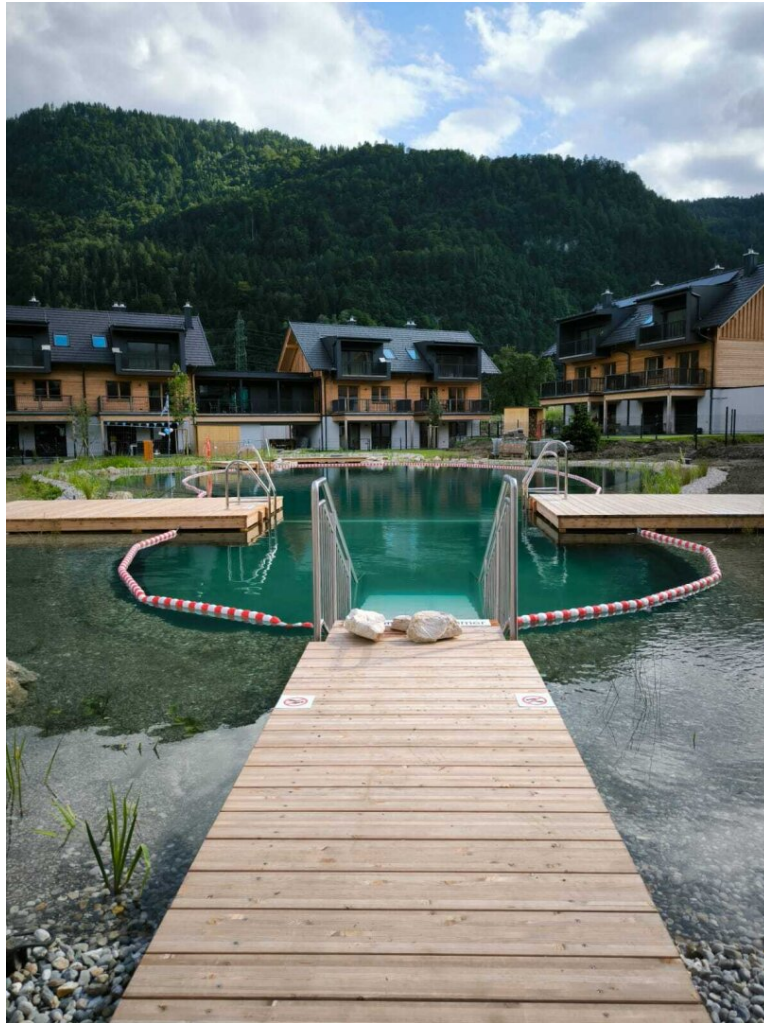


**Erstbezug – Investitionsobjekt: Wohnhaus mit 3 Einheiten  
und Bio-Schwimmteich in der Nähe von Villach.**



**Objektnummer: 7137/2689**

**Eine Immobilie von ERA IMED Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Herbert Wurzer**

ERA IMED Immobilien  
Neuer Platz 20  
9800 Spittal an der Drau

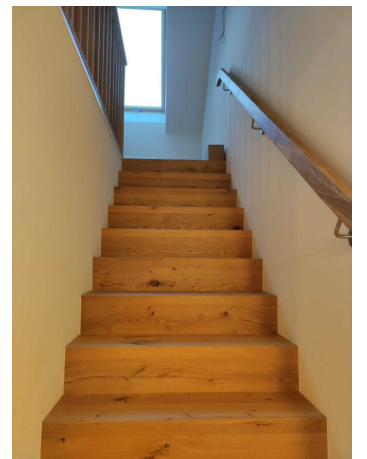
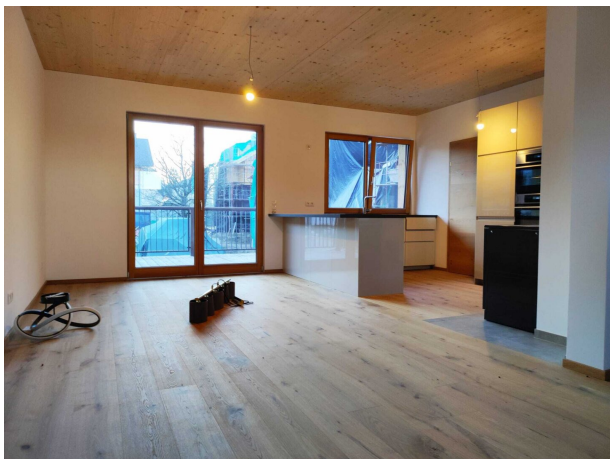
H +43 676 5167960

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

















PÖCKAU 1

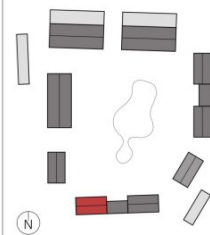
**PROJEKT**

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
<b>GARTEN EG</b>	<b>100,0</b>
<b>TERRASSE EG</b>	<b>38,5</b>
<b>Gesamt</b>	<b>138,5</b>



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

5m 4 3 2 1 0





PÖCKAU 1

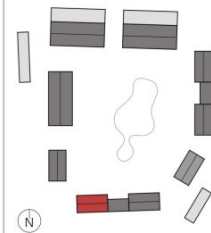
**PROJEKT**

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
	<b>91,06 m²</b>
BALKON OG	17,2
BALKON DG	6,1
	<b>23,3 m²</b>



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





PÖCKAU 1

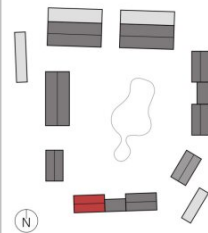
**PROJEKT**

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
	<b>91,06 m<sup>2</sup></b>
BALKON OG	17,2
BALKON DG	6,1
	<b>23,3 m<sup>2</sup></b>



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





PÖCKAU 1

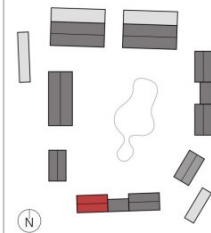
**PROJEKT**

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
	<b>91,06 m<sup>2</sup></b>
BALKON OG	17,2
BALKON DG	6,1
	<b>23,3 m<sup>2</sup></b>



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







PÖCKAU 1

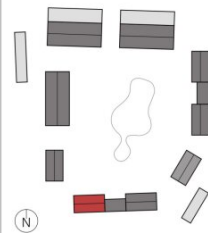
**PROJEKT**

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
	<b>91,06 m<sup>2</sup></b>
BALKON OG	17,2
BALKON DG	5,1
	<b>23,3 m<sup>2</sup></b>



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 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 4
- **Terrasse:** 38,5 m<sup>2</sup>
- **Garten:** 140 m<sup>2</sup>
- **Preis:** € 379.800,-

### **Top 2 Haus Otto - OG/DG Maisonette**

- **Größe:** 91,6 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 3
- **Balkon 1:** 17,2 m<sup>2</sup>
- **Balkon 2:** 6,1 m<sup>2</sup>
- **Preis:** € 349.800,-

### **Top 3 Haus Otto- OG/DG Maisonette**

- **Größe:** 91,6 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 3
- **Balkon 1:** 17,2 m<sup>2</sup>
- **Balkon 2:** 6,1 m<sup>2</sup>
- **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](mailto:h.wurzer@era.at)

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.