

**Erstbezugs-Maisonettenwohnung: 3 Zimmer, Loggia, Lift –  
103 m<sup>2</sup> bei Villach**



**Objektnummer: 7137/2706**

**Eine Immobilie von ERA IMED Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<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>	103,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	399.800,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Herbert Wurzer**

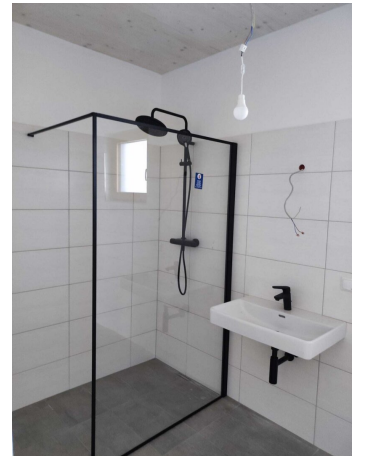
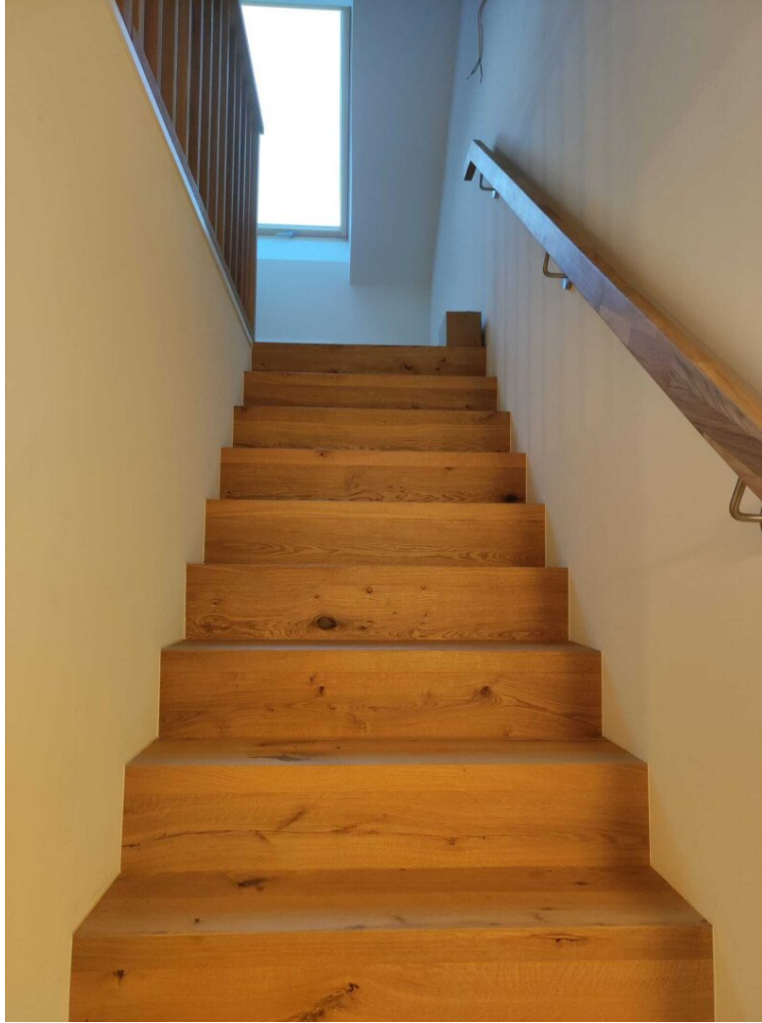
ERA IMED Immobilien  
Neuer Platz 20  
9800 Spittal an der Drau

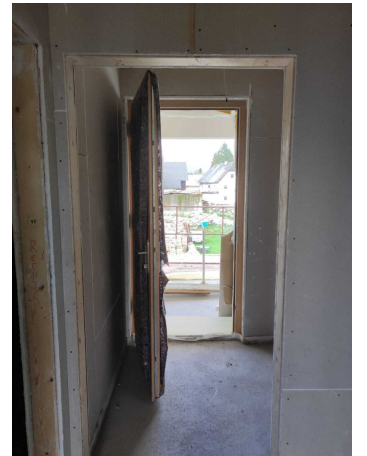
H +43 676 5167960

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



















PÖCKAU 1

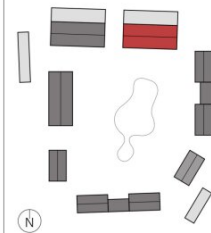
**PROJEKT**

DORFSIEDLUNG PÖCKAU  
PÖCKAU 1  
9601 ARNOLDSTEIN

**PLANINHALT**

HAUS RUDOLF  
TOP 7 - DG

**ÜBERSICHT**



**FLÄCHEN**

AR	1,71
BAD/WC	6,16
STH	1,05
VCRR	4,34
WINDF.	2,40
WOHNEN	39,88
ZIMMER	15,88
BAD	4,87
ZIMMER	31,90
	<b>107,99 m²</b>
BALKON	3,9
	<b>3,9 m²</b>
LOGGIA	15,31
	<b>15,31 m²</b>



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





PÖCKAU 1

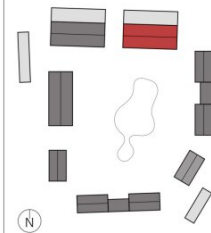
**PROJEKT**

DORFSIEDLUNG PÖCKAU  
PÖCKAU 1  
9601 ARNOLDSTEIN

**PLANINHALT**

HAUS RUDOLF  
TOP 7 - DS

**ÜBERSICHT**



**FLÄCHEN**

AR	1,71
BAD/WC	6,16
STH	1,05
VCRR	4,34
WINDF.	2,40
WOHNEN	39,88
	15,68
ZIMMER	4,87
BAD	31,90
ZIMMER	107,99 m <sup>2</sup>
BALKON	3,9
	3,9 m <sup>2</sup>
LOGGIA	15,31
	15,31 m <sup>2</sup>



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



HRT  
IG



BAD

KÜCHEN-  
ZEILE

ZIMMER

BALKON



## Objektbeschreibung

### **Two-in-One: Erstbezugswohnung mit Loggia, Lift und separatem Zugang – Ideal für Familie oder als Vorsorgewohnung!**

- **Wohnung:** Ca. 103 m<sup>2</sup> große Erstbezugs-Maisonettenwohnung mit 3 Zimmern und einer Loggia von ca. 15 m<sup>2</sup>
- **Lage:** Etwa 10 bis 15 Minuten von Villach entfernt, optimale Verkehrsanbindung zu Kärntner Badeseen, Ski- und Wandergebieten sowie zur Kärnten Therme Villach
- **Besonderheiten:**
  - Außergewöhnliche Wohnanlage
  - Großzügiger Natur- und Bio-Schwimmteich in einer kreisförmigen Wohnanlage mit neun Baukörpern und 53 Wohneinheiten
  - Gemütliche Liegebereiche rund um die Schwimmzone
  - Sichere Umzäunung der Wasserfläche
  - Großzügige Allgemeinflächen: Grünbereiche, Erholungsflächen, Gartenflächen und Kinderspielplatz
- **Projektstatus:**
  - Baustart im April 2022
  - Etwa 70% der Einheiten verkauft

- Fertigstellung aller neun Baukörper und Grünanlagen Ende 2024
- Umfassende Auswahl an 1-Zimmer- bis 4-Zimmer-Wohnungen
- Umweltschonende Bauweise mit sehr niedrigen Betriebskosten von etwa 3 Euro netto pro m<sup>2</sup>

- **Energieeffizienz:**

- Groß angelegte Photovoltaik-Anlage zur Eigenstromerzeugung für Allgemeinflächen
- Hochwertige Luftwärmepumpen-Heizsysteme in allen Wohneinheiten
- Individuell steuerbare Fußbodenheizung, die auch als Kühlung genutzt werden kann
- Kaminanschluss in sämtlichen Wohnungen

- **Zugang:**

- Sechs der neun Baukörper sind über außenliegende Treppenhäuser und Laubgänge erreichbar

- Drei Baukörper sind mit einer Aufzugsanlage ausgestattet

- **Raumaufteilung:**

- **Obergeschoss:**

- Aufzug
    - Eingangsbereich mit Windfang
    - Bad/WC mit Fenster
    - Vorraum
    - Abstellraum
    - Offener Wohnraum: Küche/Wohnen/Esszimmer mit großer Loggia (15,3 m<sup>2</sup>)
    - Kleines Home Office
    - 1 Zimmer



◦ **Dachgeschoss:**

- Zugang über Stiegenaufgang vom Obergeschoss
  
- Wohn/Küche/Zimmer
  
- Bad/WC
  
- Balkon (variante PLUS: zweiter Balkon gegen Aufzahlung)

Für weitere Fragen zu größeren oder kleineren Wohneinheiten oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins für die beschriebene Erstbezugswohnung 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 Informationen entnehmen Sie bitte der Bau- und Ausstattungsbeschreibung im Exposé.

**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