

**Erstbezugs-Maisonettenwohnung: 3 Zimmer, Loggia, Lift –
103 m² bei Villach**



Objektnummer: 7137/2798

Eine Immobilie von ERA IMED Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9601 Arnoldstein
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	103,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Kaufpreis:	399.800,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Herbert Wurzer

ERA IMED Immobilien
Neuer Platz 20
9800 Spittal an der Drau

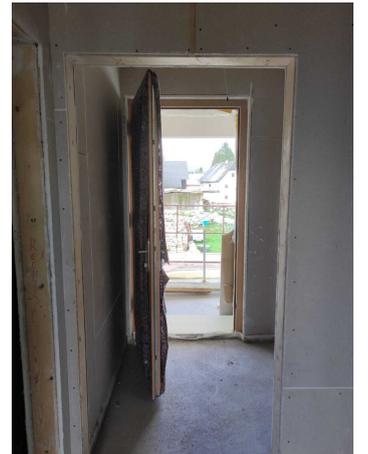
H +43 676 5167960

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

















PÖCKAU 1

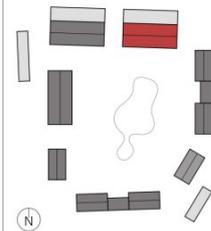
PROJEKT

DORFSIEDLUNG PÖCKAU
PÖCKAU 1
9601 ARNOLDSTEIN

PLANINHALT

HAUS 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
	107,99 m²
BALKON	3,9
	3,9 m²
LOGGIA	15,31
	15,31 m²



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





PÖCKAU 1

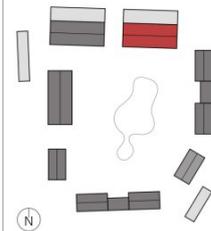
PROJEKT

DORFSIEDLUNG PÖCKAU
PÖCKAU 1
9601 ARNOLDSTEIN

PLANINHALT

HAUS 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 ²
BALKON	3,9
	3,9 m ²
LOGGIA	15,31
	15,31 m ²



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



HRT
IG





EINGANG

ZUG

BAD/WC

WINDF.

STH

VR

AR

ZIMMER

KÜCHE

WOHNEN

LOGGIA

HOME OFFICE

Objektbeschreibung

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

- **Wohnung:** Ca. 103 m² große Erstbezugs-Maisonettenwohnung mit 3 Zimmern und einer Loggia von ca. 15 m²
- **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 m²

- **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 m²)
 - 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.

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