

## Ruhiges Schmuckstück in Seenähe



**Objektnummer: 5156/11644**

**Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9074 Keutschach
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	83,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	151,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	199.999,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	289,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



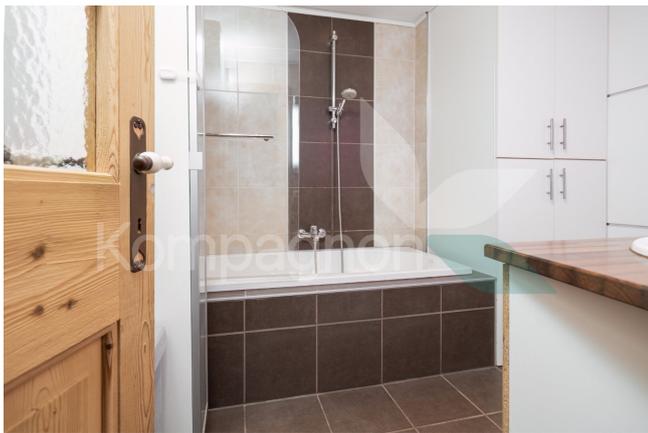
### Federico Kucher

Kompagnon Immobilien GmbH  
Ferdinand-Wedenig-Str.3  
9500 Villach

T +43 664 23 33 951

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







## Objektbeschreibung

ERSTE BESICHTIGUNGEN ERST AB 23.01.2025 MÖGLICH!!

Sie suchen Ihren Platz der Ruhe und Entschleunigung? Viel Grün und ein See fußläufig erreichbar? Klare Luft und blauen Himmel? Dann ist diese zauberhafte **Wohlfühloase** das Objekt Ihres Begehrens!

Die ca. 83m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf einer **Etage**. Es gibt insgesamt drei Zimmer, das Bad ist mit einer Badewanne ausgestattet. Diese Gartenwohnung eignet sich ideal für eine **Familie oder auch für Pensionisten**.

Das ruhige Schmuckstück wurde zwischen 2023 und 2024 hochwertig saniert, hier wurden folgende Arbeiten gemacht:

- Neuer, hochwertiger Parketboden wurde in der kompletten Wohnung verlegt, Fliesen im Bad
- Neue hochwertige 3 Fach verglaste Holzfenster
- Eine Split Klimaanlage wurde in allen Wohn-Räumen verbaut.
- Neue Infrarot Panele wurden verbaut.
- Neue Holztüren und Holzzargen, alles aus Vollholz.

Die Wohnung wurde im Jänner 2025 komplett neu ausgemalen!

Weitere Highlights welche Sie überzeugen werden sind:

- + Die 3 Zimmer, dazu gehören: Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer, Küche, Badezimmer und Abstellkammer.
- + Zum Objekt gehört auch ein großzügiger Garten mit schönem Ausblick ins Grüne und im Süden fließt ein lauschiger Bach
- + Die teilweise überdachte Terrasse bietet Ihnen zahlreiche
- + Ein PKW Abstellplatz ist direkt vor der Liegenschaft vorzufinden.
- + fußläufig zum Rauschelesee
- + unzählige weitere Extras die Sie vor Ort überzeugen werden

- nicht barrierefrei
- Stromheizung

Da die Liegenschaft in den letzten Jahren eigenverwaltet wurde und dies erst im heurigen Jahr wieder von einer Hausverwaltung übernommen wird, können wir nur bedingt Unterlagen zur Verfügung stellen.

Lassen Sie sich dieses unglaubliche Angebot nicht entgehen und kontaktieren Sie mich für eine Besichtigung unter +43 664 233 39 51 - Federico Kucher, Kompagnon Immobilien.

Alle Angaben beruhen auf uns zur Verfügung gestellten Informationen und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <3.000m  
Krankenhaus <6.000m  
Klinik <6.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <2.500m  
Universität <4.500m  
Höhere Schule <7.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <7.500m

**Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.000m  
Post <3.000m  
Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <4.000m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Straßenbahn <4.000m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap