

## **Exklusives Neubauprojekt mit Blick auf den Faaker See – Ihre Gartensuite mit 180°-Panoramablick**



Ausblick Gartensuite Wohnung

**Objektnummer: 7137/3070**

**Eine Immobilie von ERA IMED Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9582 Latschach
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	92,16 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	97,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A++</b> 0,55
<b>Kaufpreis:</b>	737.280,00 €
<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.







## Objektbeschreibung

Exklusives Neubauprojekt mit 180 Grad Panoramablick über den gesamten Faaker See – Ihre Gartensuite-Wohnung in Traumlage

Willkommen in einem herausragenden Neubauprojekt, das höchste Wohnstandards setzt. In absoluter Ruhe- und Sonnenlage mit unverbaubarem 180-Grad-Panoramablick über den gesamten Faaker See entstehen zwei kleine eigenständige Wohneinheiten mit insgesamt 10 hochwertigen, barrierefreien Eigentumswohnungen.

Diese exklusive Gartensuite- Wohnung besticht durch:

- Zeitloses Design & Intelligente Raumaufteilung

Auf ca. 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein Zuhause, das modernen Wohnkomfort mit stilvollem Ambiente vereint.

- Hochwertige Ausstattung

Lichtdurchflutete Räume, edle Materialien und ein durchdachtes Raumkonzept sorgen für ein behagliches Wohnerlebnis.

- Private Freiflächen

Genießen Sie einen privaten Garten (bis zu 97 m<sup>2</sup>) und eine großzügige Terrasse (ca. 26,5 m<sup>2</sup>) direkt vom Wohn-Ess-Bereich.

## Raumaufteilung im Überblick

- Barrierefreier Zugang:

Bequemer Zugang über Lift oder das Stiegenhaus.

- Heller Vorraum:

Ein einladender Eingangsbereich mit viel Tageslicht.

- Garderobe & Schrankraum:

Durchdachter Stauraum für Kleidung und Accessoires.

- Offene Wohn-Ess-Küche:

Großzügig und lichtdurchflutet – der perfekte Ort zum Kochen, Speisen und Genießen.

- Zwei geräumige Schlafzimmer:

Ideal als Rückzugsort, für Familien, Gäste oder als Homeoffice.

- Zwei stilvolle Badezimmer:

Mit hochwertiger Ausstattung (Badewanne, Dusche, WC, Waschtisch und Fenster).

- Separates Gäste-WC:

Zusätzlicher Komfort für Bewohner und Besucher.

- Privater Garten:

Unterschiedliche Größen zwischen ca. 44 m<sup>2</sup> und 97 m<sup>2</sup> – im Kaufpreis inkludiert.

- Große Terrasse:

Ca. 26,5 m<sup>2</sup> – direkter Zugang zum Garten.

- Zugeordnete Autoabstellplätze:

Zwei Stellplätze (insgesamt ca. 26,5 m<sup>2</sup>) im Kaufpreis enthalten.

- Kellerabteil:

Zusätzlicher Stauraum auf ca. 5,83 m<sup>2</sup> – ebenfalls im Kaufpreis inbegriffen.

- Nachhaltige Energieversorgung:

Effiziente Wärmepumpe kombiniert mit einer Photovoltaikanlage für umweltfreundliches Wohnen.

Alle Wohnungen werden schlüsselfertig gemäß der detaillierten Bau- und Ausstattungsbeschreibung übergeben. Bei Interesse an einer individuellen Gestaltung unterstützt Sie unser maßgeschneidertes Interior-Design.

## **Projekt-Details und Nutzungsmöglichkeiten**

- Fertigstellung:

Die Fertigstellung des Projekts ist für Ende 2025 geplant, eventuell bis Frühjahr 2026 – eine einmalige Gelegenheit, sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Kärntens Ihr neues Zuhause zu sichern.

- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten:

Dank der Widmung „Bauland Kurgebiet“ eignet sich die Immobilie als Hauptwohnsitz, Ferienimmobilie, Zweitwohnsitz oder als wertbeständige Kapitalanlage – ein zuverlässiger Inflationsschutz und eine nachhaltige Investition.

Am Ende des Exposé finden Sie die Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie die Grundrisspläne der verschiedenen Wohneinheiten (Gartenwohnung, Terrassenwohnung und Penthousewohnung).

## **Kontakt:**

Nützen Sie diese einmalige Chance und erleben Sie exklusives Wohnen am Faaker See!

Herr **Herbert Wurzer** steht Ihnen jederzeit für eine persönliche Beratung oder weitere Informationen zur Verfügung.

Telefon: **+43 (0)676 51 67 960**

E-Mail: [h.wurzer@era.at](mailto:h.wurzer@era.at)

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Sie in Ihrem neuen Traumzuhause begrüßen zu dürfen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <8.000m  
Krankenhaus <8.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <4.500m  
Universität <6.500m  
Höhere Schule <6.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <7.000m  
Einkaufszentrum <7.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap