

## **Gemütliches Einfamilienhaus mit großem Garten**



**Objektnummer: 8521/81**

**Eine Immobilie von Lumen Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9587 Villach
<b>Baujahr:</b>	2005
<b>Zimmer:</b>	4
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Keller:</b>	45,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	375.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Katrin Lauritsch**

Lumen Immobilien  
Flußgasse 9  
9500 Villach

T 0650 5344349  
H 0650 5344349

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







# Objektbeschreibung

## Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses gemütliche Einfamilienhaus ist perfekt für Familien, die einen großen Garten, eine familienfreundliche Umgebung und beste Infrastruktur zu schätzen wissen.

Das Haus selbst bietet auf 2 Etagen genügend Platz für die ganze Familie und besticht vor allem durch perfekte Raumaufteilung.

## Erdgeschoss:

- angenehmer Eingangsbereich mit genug Platz für die Garderobe
- Gäste-WC mit Waschbecken und Fenster
- riesiger und sonnendurchfluteter Wohn/-Essbereich mit großer Küche
- durch die Tür im Wohnzimmer gelangt man auf die weitläufige Terrasse, die sich über 2 Hauskanten erstreckt

## Obergeschoss:

- 3 Schlafzimmer, wobei 2 davon über einen Zugang zum südlich ausgerichteten Balkon verfügen
- ein großes Bad mit Dusche, Badewanne, WC, Bidet und Fenster

## Keller:

Auch hier bietet der ca. 50m<sup>2</sup> große Keller, der mit ebenfalls mit einer Fußbodenheizung ausgestattet ist, genügend Platz.

- Waschbereich mit Waschmaschine und auch der Trockner hätte selbstverständlich Platz
- Nische unter der Treppe wird als Speis genutzt
- Raum mit eingebauter Sauna und einer extra Dusche
- ein weiterer Raum als Stauraum für alles mögliche

#### **Garten:**

- ein Spielgerät mit 3 Schaukeln
- ein großer Pool
- geräumiges Gartenhäuschen mit viel Stauraum
- ein Kräuterhochbeet
- eine kleine Rutsche
- viele Obstbäume

Das schöne Zuhause besticht vor allem mit seiner Funktion als Raumwunder und ist wirklich

ein kleiner Familientraum in bezaubernder Lage.

Vor Einzug empfiehlt es sich noch auszumalen und wenn man möchte, könnte man noch die Terrasse, die derzeit noch keinen Belag hat, sowie die Stellfläche für die Autos, die derzeit nur einen Schotteruntergrund aufweist, fertigstellen.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage oder Ihren Anruf unter der Nummer [+43 650 5344349](tel:+436505344349), Katrin Lauritsch, **LUMEN** Immobilien.

Obige Angabe basieren auf der von mir zur Verfügung gestellten Informationen der Eigentümer.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://lumen-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://lumen-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <5.500m

Apotheke <2.500m

Klinik <6.000m

Krankenhaus <6.000m

### **Kinder & Schulen**



Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <5.000m  
Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <2.500m  
Polizei <6.000m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap