

Lichtdurchflutetes Einfamilienhaus in Ruhelage mit  
grossem und ebenen Garten



**Immobilienverkauf?**  
**Wir wissen wie der**  
**Hase läuft.**

*Frohe Ostern*

IMMOTRUST  
Vertrauen verbindet

www.immotrust.at

Frohe Ostern

**Objektnummer: 547**

**Eine Immobilie von Immotrust**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9710 Feistritz an der Drau
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	159,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	40,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	87,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,58
<b>Kaufpreis:</b>	329.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Günther Haber**

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co  
Alter Platz 1  
9020 Klagenfurt



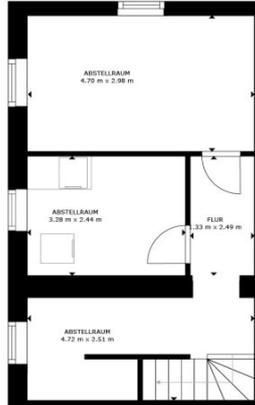












FLOOR 1

GROSS INTERNAL AREA  
 FLOOR 1: 40 m<sup>2</sup>, FLOOR 2: 82 m<sup>2</sup>  
 FLOOR 3: 77 m<sup>2</sup>, TOTAL: 200 m<sup>2</sup>  
 EXCLUDED AREA: GARAGE: 15 m<sup>2</sup>, VERANDA: 5 m<sup>2</sup>  
 BALCONY: 7 m<sup>2</sup>  
 SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.

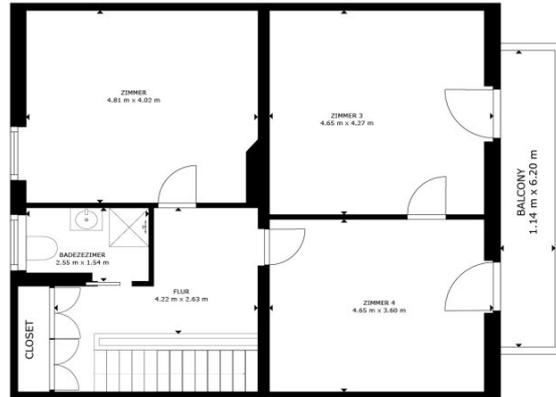




FLOOR 2

GROSS INTERNAL AREA  
 FLOOR 1: 40 m<sup>2</sup>, FLOOR 2: 82 m<sup>2</sup>  
 FLOOR 3: 77 m<sup>2</sup>, TOTAL: 99 m<sup>2</sup>  
 EXCLUDED AREA: GARAGE: 15 m<sup>2</sup>, VERANDA: 5 m<sup>2</sup>  
 BALCONY: 7 m<sup>2</sup>  
 SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.

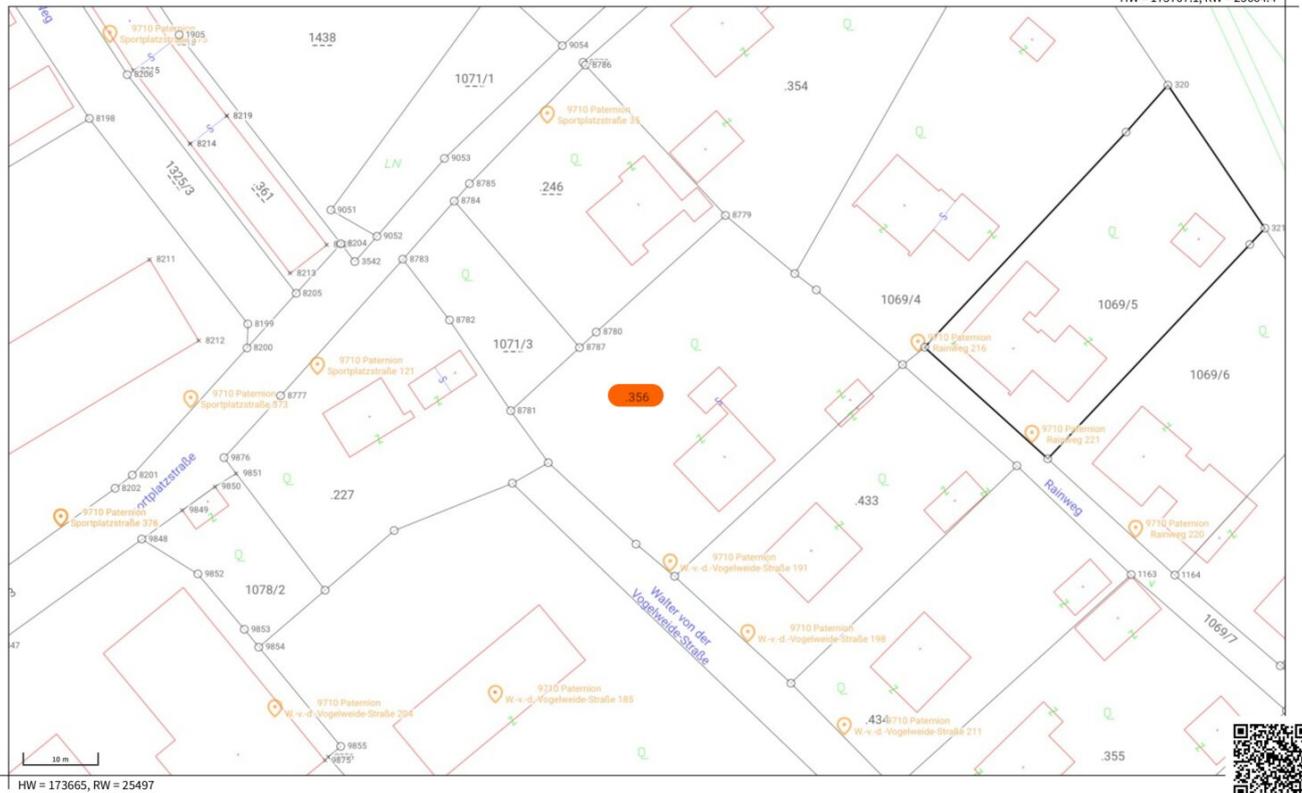




FLOOR 3

GROSS INTERNAL AREA  
 FLOOR 1: 40 m<sup>2</sup>, FLOOR 2: 62 m<sup>2</sup>  
 FLOOR 3: 77 m<sup>2</sup>, TOTAL: 99 m<sup>2</sup>  
 EXCLUDED AREA: GARAGE: 15 m<sup>2</sup>, VERANDA: 5 m<sup>2</sup>  
 BALCONY: 7 m<sup>2</sup>  
 SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.





HW = 173665, RW = 25497

## Objektbeschreibung

Stellen Sie sich vor, jeden Tag in einem Zuhause aufzuwachen, das Ihre Wünsche und Träume widerspiegelt. Diese prachtvolle Domizil mit **5 Schlafzimmern und 2 Bädern** in **Feistritz an der Drau** ist mehr als nur ein Haus – sie ist ein Symbol für gehobenes Wohnen. Mit einer Wohnfläche von ca. **159 m<sup>2</sup>**, verteilt auf zwei durchdacht gestaltete Etagen, bietet dieses Heim eine harmonische Kombination aus Raum, Komfort und Stil.

Das **Herzstück des Hauses** ist zweifellos die Küche – ein Paradies für kulinarische Genießer. Warme Holzelemente, großzügige Arbeitsflächen und moderne Geräte schaffen eine einladende Atmosphäre, die zum Kochen inspiriert. Der angrenzende Essbereich mit gemütlicher Sitzbank und großen Fenstern verspricht gesellige Familienmahlzeiten und unvergessliche Abende mit Gästen.

Das **Hauptschlafzimmer** ist eine wahre Oase der Entspannung. Auf ca. **20 m<sup>2</sup>** entfaltet sich ein luxuriöser Rückzugsort, in dem Ruhe und Komfort im Mittelpunkt stehen. Die Bäder sind elegant gestaltet und mit stilvollen Fliesen, teilweise modernen Armaturen und cleveren Stauraumlösungen ausgestattet.

Große Fenster durchfluten das gesamte Haus mit natürlichem Licht und verleihen den Räumen eine freundliche, offene Atmosphäre. Warme Holzböden und -decken verleihen dem Haus einen rustikalen Charme, der perfekt mit den modernen Annehmlichkeiten harmoniert.

Doch dieses Haus ist mehr als nur ein Ort zum Wohnen – es ist eine **Leinwand für Ihre Träume**. Mit **fünf Schlafzimmern** bietet es reichlich Platz für ein Homeoffice, ein Fitnessstudio oder ein Kreativstudio. Die **mehrstöckige Bauweise** sorgt für Privatsphäre und ermöglicht individuelle Wohnbereiche – ideal für Mehrgenerationenhaushalte oder Gastgeber, die gerne Gäste empfangen.

Gelegen in der **Ortschaft Feistritz an der Drau**, vereint diese Immobilie die Ruhe des österreichischen Landlebens mit der Nähe zu modernen Annehmlichkeiten. Hier erwerben Sie nicht nur ein Haus, sondern investieren in eine Lebensweise voller Komfort, Schönheit und unendlicher Möglichkeiten. Machen Sie dieses Haus zu Ihrem Zuhause – und lassen Sie Ihre Träume Wirklichkeit werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap