



+43 660 24 360 36

anton-immobilien.at

andreas@anton-immobilien.at

ANTON Andreas

Immobilientreuhänder

Modernes Einfamilienhaus mit Pool, PV-Anlage & großzügigem Grundstück



*Anton Immobilien e.U. anton-immobilien.at
andreas@anton-immobilien.at +43 660 24 360 36*

Beschreibung:

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem **Baujahr 2011** bietet auf einem großzügigen Grundstück von ca. **909 m²** viel Platz für die ganze Familie und überzeugt durch eine attraktive Ausstattung, zahlreiche technische Extras sowie einen schönen Außenbereich mit **Pool und großer überdachter Terrasse**.

Das Haus wurde in **Ytong-Bauweise** errichtet und verfügt über eine **Luftwärmepumpe** sowie **Fußbodenheizung**. Ein gemütlicher **Schwedenofen** sorgt zusätzlich für behagliche Wärme und eine angenehme Wohnatmosphäre.



Wohnen & Raumaufteilung

Mit rund **131 m² Wohnfläche** bietet das Haus ausreichend Platz für Familien und alle, die großzügiges Wohnen schätzen.

Zur Verfügung stehen unter anderem:

- **4 Schlafzimmer**
- Badezimmer mit **Dusche und Waschtisch**
- Anschlüsse für die nachträgliche Installation einer **Badewanne**
- **3 WC**
- großzügiger Wohnbereich
- moderne Haustechnik
- **Zentralstaubsaugeranlage**
- Internetanschluss in jedem Zimmer
- SAT-Anschluss in jedem Zimmer

Im Obergeschoss befindet sich zusätzlich ein **separater Raum mit ca. 25 m²**, der als Lagerfläche genutzt wurde und zusätzlichen Stauraum bietet.

*Anton Immobilien e.U. anton-immobilien.at
andreas@anton-immobilien.at +43 660 24 36 0 36*



Garage, Büro & Nebengebäude

Ein besonderes Plus ist der großzügige Nutzbereich:

- **Garage mit Büro im Erdgeschoss: ca. 48,5 m²**
- **Carport: ca. 25 m²**
- zusätzliches Nebengebäude
- vorhandenes Garagen-Rolltor



Die Garage ist derzeit zugemauert, kann jedoch **wieder aktiviert und als Garage genutzt werden**. Das vorhandene Rolltor ist bereits vorhanden.

Damit eignet sich die Immobilie auch hervorragend für Personen, die **Werkstatt-, Büro-, Hobby- oder Lagerflächen** benötigen.



Energie & Haustechnik

Das Haus verfügt über eine interessante Kombination aus moderner Heiz- und Energietechnik:

- **Luftwärmepumpe**
- **Fußbodenheizung**
- **Photovoltaikanlage**
- **Solaranlage**
- **Schwedenofen**
- elektrische Vorbereitung der **Rollläden/Rollokästen**
- **Zentralstaubsaugeranlage**

*Anton Immobilien e.U. anton-immobilien.at
andreas@anton-immobilien.at +43 660 24 36 0 36*



Der **Vollwärmeschutz ist nicht ausgeführt**. Die elektrischen Vorbereitungen für die Rollläden sind bereits vorhanden.

Ein besonderes Highlight ist der **Pool**, der gemeinsam mit der großzügigen **überdachten Terrasse** einen attraktiven Mittelpunkt des Außenbereichs bildet.

Das Grundstück verfügt außerdem über ein **elektrisches Einfahrtstor**, das Komfort und Privatsphäre bietet.

Energiekennzahlen: HWB Ref, SK 103 / D, fgee 1,12 / C



Lage:

Die Liegenschaft befindet sich in **ruhiger und naturnaher Lage in Feistritz an der Drau**. Die Umgebung bietet eine hohe Wohnqualität mit guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind rasch erreichbar. Durch die Nähe zur B100 und A10 bestehen gute Verbindungen nach **Villach, Spittal an der Drau und in die umliegenden Regionen**. Die reizvolle Landschaft des Drautals bietet zudem vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und Erholung.



Angeboden um € 425.000,--

Kaufnebenkosten:

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %

Vertragserrichtungskosten: lt. Tarif Notar

Provision inkl. USt: € 15.300,-- (3% vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt)

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.



Anton Immobilien e.U. anton-immobilien.at
andreas@anton-immobilien.at +43 660 24 36 0 36



Ossiacherzeile 24/2 9500 Villach

Mobil: +436602436036

andreas@anton-immobilien.at

Anton Immobilien e.U. anton-immobilien.at
andreas@anton-immobilien.at +43 660 24 36 0 36