

**Bezugsfertig! Neubauwohnung mit grosszügigem Garten /
Nähe Faaker See**



Objektnummer: 74

**Eine Immobilie von Wallner & Madile Wohnbau GmbH -
TESTACCOUNT**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9582 Pogöriach
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,77 m ²
Zimmer:	3
Terrassen:	1
Garten:	330,00 m ²
Keller:	8,14 m ²
Heizwärmebedarf:	C 64,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	418.500,00 €
Betriebskosten:	202,00 €
Heizkosten:	70,00 €
USt.:	34,20 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

Maximilian Madile

Madile Wohnbau GmbH
Villacher Straße 43
9020 Klagenfurt am Wörthersee

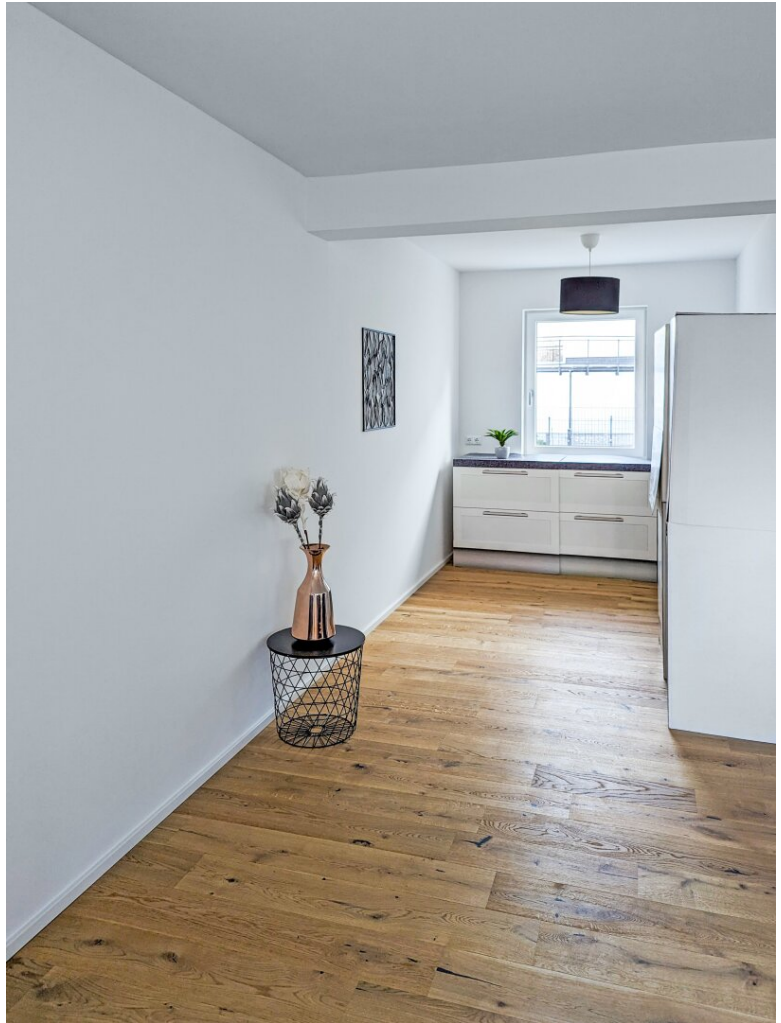
T +43 664 51 35 947

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

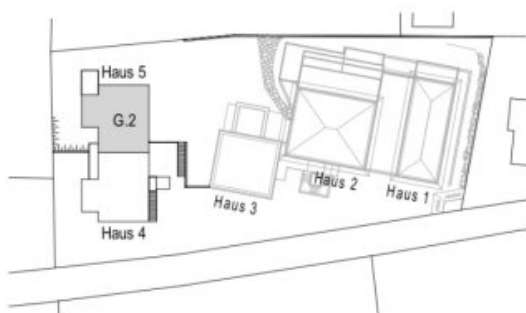








TOP 12 | Haus 5 | G.2



M 1:100
1cm im Plan entspricht 1m

Top 12 Flächen

Funktion	Wohnfläche [m²]
Bad	8.55
Kind	10.45
Schlafen	14.05
Vorraum	5.08
Windfang	2.90
Wintergarten	12.22
Wohnen / Essen / Kochen	34.52
Gesamt	87.77
Terrasse	28.77
Garten	227.00

Objektbeschreibung

APARTMENT

Dieses Apartment verfügt über 2 Schlafzimmer und ein Badezimmer. Der großzügig geplante Wohnraum mit integrierter Wohnküche umfasst fast 35 m² (genau gesagt 34,52 m²) und bietet über den angeschlossenen Wintergarten Zugang zur Terrasse (ca. 29m²) die nach Westen ausgerichtet ist und somit über reichlich Abendsonne verfügt.

Eine sehr große Gartenfläche (ca. 330 m²) gehört ebenfalls zu dieser Wohnung. Aufgrund der Lage in der Wohnanlage (ganz im Westen) genießt man hier eine besondere Privatsphäre.

DIE HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- * Traumhafter Blick auf die Gerlitzten, Wohnen mitten im Grünen
- * Strandbad Faak/See 5 Autominuten entfernt, Wanderwege (Burgruine Finkenstein) direkt vom Haus weg
- * Alle Einheiten sind per Aufzug erreichbar (wenn notwendig)
- * Große Fensterflächen
- * Große Terrassenflächen
- * Namhafte seriöse Baufirma, Baumeisterqualität seit 1882
- * Großzügige Garagen optional verfügbar
- * Niedrige Betriebskosten durch umweltfreundliche Ausstattung/Energieversorgung
- * Provisionsfrei

- * Hochwertige Ausstattung
- * Nachhaltige Energieversorgung (Erdwärmepumpe Tiefbohrung)
- * Sehr gute Energiekennzahlen

- * Photovoltaik
- * E-Stationen für E-Fahrzeuge (gegen Aufpreis)
- * Raffstores, Rollläden elektrisch Fa. Hella
- * Fußbodenheizung
- * Premiumparkettboden

STELLPLÄTZE:

- Garagenplätze (9m lang x 3m breit, auf Wunsch mit Abstellraum) und einem Stellplatz davor: EUR 39.800,-
- Freie Stellplätze mit E-Anbindung: EUR 9.500,-
- Freie Stellplätze á EUR 7.500,-
- Die Wohnanlage verfügt über 2 Besucherstellplätze

Allgemeiner Hinweis:

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <7.000m
Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <3.500m
Höhere Schule <6.500m
Universität <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <5.500m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <5.000m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap