

## Sonnige Wohnung mit wunderschönem Garten – in Faaker See-Nähe



**Objektnummer: 981**

**Eine Immobilie von Immo-Hoch2**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Fliedergasse 2
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9584 Finkenstein am Faaker See
Baujahr:	1948
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,00 m <sup>2</sup>
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	335.000,00 €
Betriebskosten:	286,00 €
Heizkosten:	120,00 €
Infos zu Preis:	

zzgl. 20.000€ für den Garagen-Stellplatz

## Ihr Ansprechpartner



**Ariane Barrasch, MSc**

Immo Hoch2 GmbH.  
Hauptstraße 160  
9210 Pörschach am Wörthersee

T +43 660 2800 129

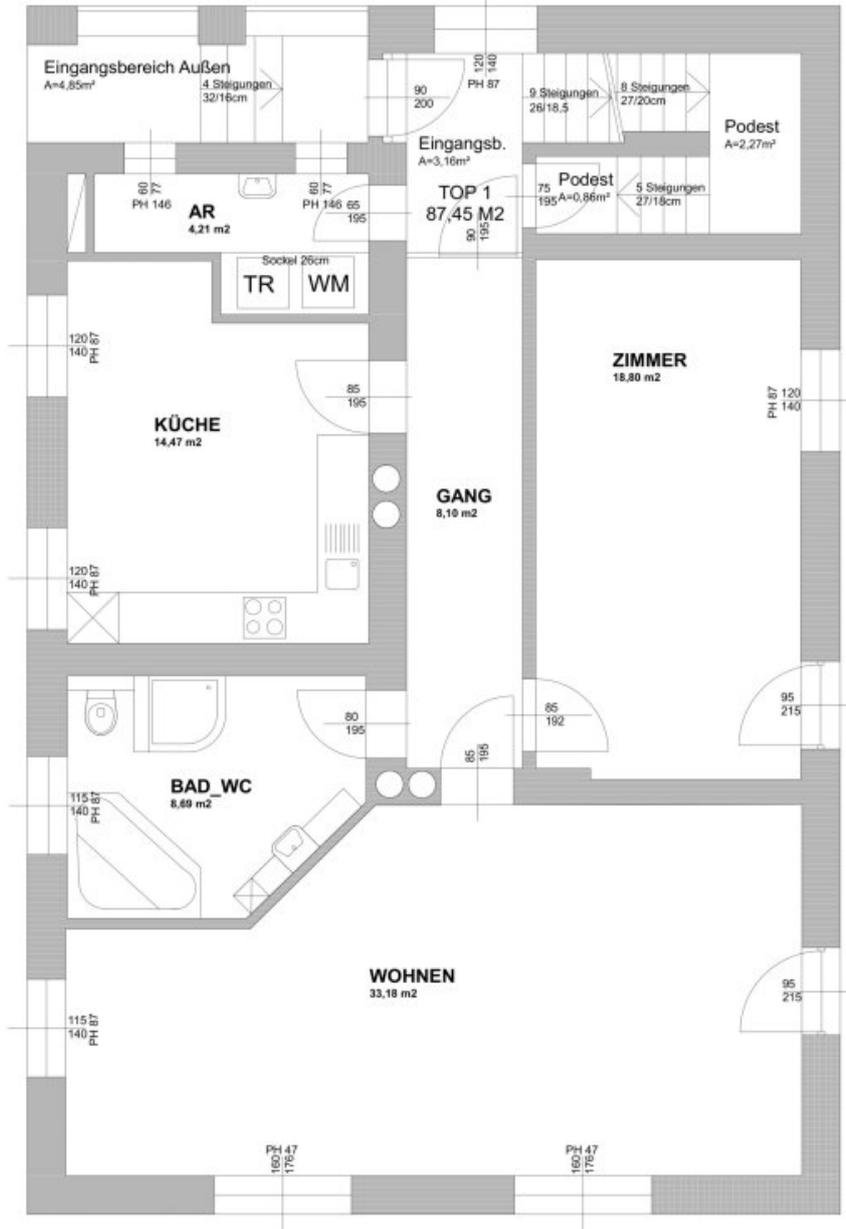












ERDGESCHOSS M 1\_50



4 Jahre  
in Folge

K  
AUS

K  
AUS

KURIER  
AUSGEZEICHNET

Im

Im

Immo-hoch2

E  
2

2

TOP IMMO  
EXPERTE  
2025

IMWF

# IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

Erhalten Sie eine **kostenfreie, präzise**  
und **individuelle** Bewertung Ihrer Immobilie.

**SCHNELL & UNVERBINDLICH!**

**Ariane Barrasch, MSc**

0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin



**KOSTENLOSE  
BEWERTUNG**



## Objektbeschreibung

### Ihr neues Zuhause in Finkenstein – Wohnen mit Terrasse, Garten & Pavillon nahe dem Faaker See

Diese ca. 90 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer-Wohnung kombiniert eine durchdachte Raumaufteilung mit lichtdurchfluteten Räumen, **hochwertiger Ausstattung** und einer traumhaften Außenfläche. Herzstück ist der großzügige Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse und dem eigenen Garten, der mit einem eleganten Pavillon ausgestattet ist – perfekt für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Abende mit Freunden.

Die harmonische Verbindung von Innen- und Außenbereich schafft ein **offenes, einladendes Wohnambiente**, in dem man sich vom ersten Moment an wohlfühlt.

Die ruhige Lage in einem Haus mit nur drei Wohneinheiten sorgt für Privatsphäre und ein angenehmes Wohngefühl, während der Blick ins Grüne und die Nähe zur Natur für zusätzliche Entspannung im Alltag sorgen.

### IMMO-HOCH<sup>2</sup>-HIGHLIGHTS

- **Lage:** Ruhige, naturnahe Lage nahe dem Faaker See, nur wenige Autominuten nach Villach
- **Wohnfläche:** ca. 90 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 2 – großzügiger Wohn-/Essbereich, 1 Schlafzimmer
- **Küche:** Hochwertige, neue Einbauküche
- **Befeurung:** Neue Pellets-Zentralheizung (2022)
- **Besonderheiten:** Sonnige Terrasse mit eingebautem Pavillon, eigener Garten, nur 3 Wohneinheiten im Haus, Glasfaseranschluss ab Herbst bzw. Winter 2025/2026
- **Parkplatz:** 1 Außenstellplatz inklusive | 1x Garagenparkplatz kann um 20.000€ dazu gekauft werden

- **Zusatzflächen:** 1 Kellerabteil, separater Waschraum
- **Letzte Sanierungen:** 2022 Kernsanierung der Wohnung, Installation neuer Pellets-Heizung & 2025 wurde das Dach im Zuge der regelmäßigen Wartung auf einen aktuellen Stand gebracht

## Komfort & Qualität

Die Wohnung wurde mit Liebe zum Detail gestaltet und überzeugt durch einen hellen, freundlichen Charakter. Der großzügige Wohn-/Essbereich ist das Herzstück und bietet direkten Zugang in den Außenbereich – ein echtes Highlight für alle, die gerne im Freien entspannen oder Gäste bewirten. Die **moderne Einbauküche** erfüllt alle Ansprüche an Funktionalität und Design. Das stilvolle Badezimmer, ein praktischer Waschraum sowie ein Kellerabteil runden das Raumangebot ab.

## Beste Infrastruktur – naturnah & stadtnah zugleich

Die Lage verbindet das Beste aus zwei Welten:

- **Faaker See:** In wenigen Minuten erreichbar – ideal für Freizeit und Erholung
- **Villach Innenstadt:** Kurze Fahrtzeit zu Gastronomie, Kultur und Einkaufsmöglichkeiten
- **Verkehrsanbindung:** Gute Anbindung Richtung Autobahn und Bahnhof
- **Nahversorgung:** Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Dienstleistungen in der Nähe

## Zusammenfassung

Diese charmante Wohnung in Finkenstein bietet ein großzügiges Raumkonzept, **hochwertige Ausstattung** und eine traumhafte Außenfläche mit Terrasse, Pavillon und eigenem Garten. Die ruhige Lage in einem kleinen Wohnhaus und die Nähe zum Faaker See machen sie zu einem idealen Zuhause für Paare oder Einzelpersonen, die Wert auf Privatsphäre, Natur und

gleichzeitig kurze Wege in die Stadt legen.

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie dieses besondere Wohnangebot persönlich!**

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 <2.750m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <4.350m  
Krankenhaus <5.050m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <650m  
Universität <5.600m  
Höhere Schule <5.575m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <275m  
Bäckerei <2.600m  
Einkaufszentrum <4.725m

#### **Sonstige**

Geldautomat <200m  
Bank <200m  
Post <2.800m  
Polizei <2.800m

#### **Verkehr**

Bus <125m  
Autobahnanschluss <3.050m  
Bahnhof <900m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap