

## **Familienidylle am Fuße des Magdalensberg - moderne Doppelhaushälfte in Erstbezug**



**Objektnummer: 5156/12079**

**Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9063 St. Michael am Zollfeld
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	131,50 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 38,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,59
<b>Kaufpreis:</b>	519.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

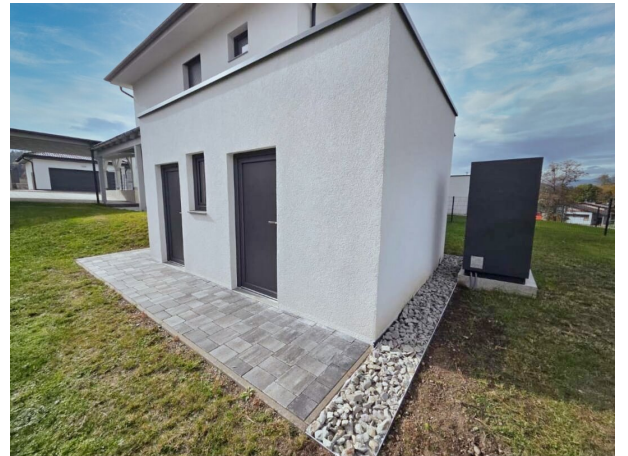
18.716,40 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Hannes Hammermayer**

Kompagnon Immobilien GmbH  
Ferdinand-Wedenig-Str.3  
9500 Villach



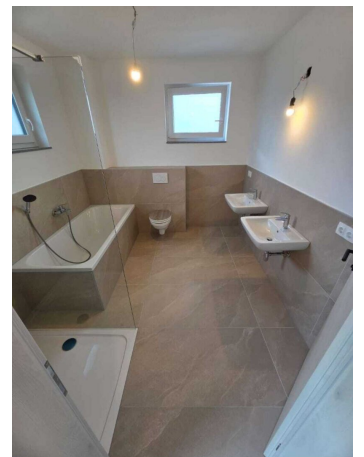
















## Objektbeschreibung

Diese 2025 fertiggestellte Doppelhaushälfte in Erstbezug wird Sie durch die hohe Qualität, freundliche Nachbarschaft und tolle Lage begeistern!

Die ca. 131,5m<sup>2</sup> große Wohnfläche mit 4 Zimmern ist ideal aufgeteilt und bietet ein erstklassiges Wohnklima für die gesamte Familie:

Erdgeschoss:

- + großzügiges, helles und offenes Wohn-, Koch und Esskonzept auf ca. 48,6m<sup>2</sup> schafft ausreichend Platz zum Entfalten
- + gemütlicher Essbereich mit genügend Platz für 6-8 Personen
- + Wohnbereich mit ausreichend Sitzgelegenheiten für gemütliche Momente auf der Couch
- + ausreichend Tageslicht durch große Fenster und Ausgang zum Gartenbereich
- + ca. 1,89m<sup>2</sup> Speis für Vorräte & diverse Utensilien
- + ca. 1,98m<sup>2</sup> Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss - platzsparend untergebracht unter der Stiege
- + praktisches Gäste-WC
- + ca. 13m<sup>2</sup> Vorzimmer mit ausreichend Platz für Ihre Garderobe

Obergeschoss:

- + ca. 14,46m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer mit eigenem ca. 5m<sup>2</sup> großen Schrankraum
- + zwei weitere Zimmer mit ca. 14,46m<sup>2</sup> und 11,84m<sup>2</sup> als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer, Büro, Arbeitszimmer, Trainingszimmer oder Hobbyraum - ganz nach Ihren Bedürfnissen
- + ca. 8,63m<sup>2</sup> Badezimmerfläche mit WC, Doppelwaschbecken, bodentiefer Dusche und

Badewanne für entspannte Wohlfühlmomente

Extras:

- + Heizung mittels Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung im ganzen Haus
- + hochwertiger Parkettboden in den Schlafzimmern und strapazierfähige, zeitlose 60x120 Fliesen in den restlichen Räumen
- + ca. 24,81m<sup>2</sup> große Terrasse in südlicher Ausrichtung
- + Rollläden in den meisten Räumen zur idealen Verdunkelung
- + Leerverrohrung für eine etwaige PV-Anlage
- + Geräteraum auf ca. 5,78m<sup>2</sup> für Ihre Gartengeräte udgl.
- + Technikraum auf ca. 5,78m<sup>2</sup> mit der Haustechnik - außerhalb des Wohnraums
- + Doppelcarport mit ca. 36.66m<sup>2</sup> für Ihren Fuhrpark
- + ca. 498m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bietet ausreichend Fläche für individuelle Gestaltung
- + Zufahrt über ruhige Sackgasse
- + unzählige weitere Extras, die Sie vor Ort beeindrucken werden

Lassen Sie sich diese einzigartige Liegenschaft nicht entgehen und sichern Sie sich jetzt einen Besichtigungstermin unter +43 664 2338906 - Hannes Hammermayer, Kompagnon Immobilien Kärnten!

Obige Angaben basieren auf Informationen der Eigentümer und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <4.500m  
Apotheke <4.500m  
Krankenhaus <7.000m  
Klinik <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <4.500m  
Kindergarten <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.500m  
Bäckerei <7.500m  
Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Bank <4.500m  
Geldautomat <5.500m  
Polizei <4.000m  
Post <6.500m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <4.500m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap