

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



Objektnummer: 5156/12079

Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

18.716,40 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



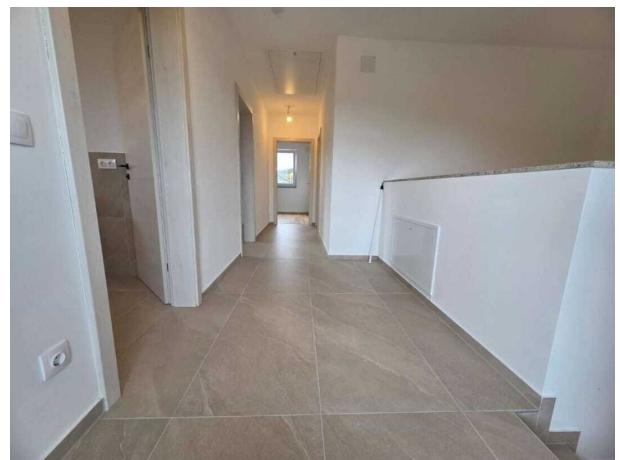
Hannes Hammermayer

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. 131,5m² 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. 48,6m² 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. 1,89m² Speis für Vorräte & diverse Utensilien
- + ca. 1,98m² Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss - platzsparend untergebracht unter der Stiege
- + praktisches Gäste-WC
- + ca. 13m² Vorzimmer mit ausreichend Platz für Ihre Garderobe

Obergeschoss:

- + ca. 14,46m² großes Schlafzimmer mit eigenem ca. 5m² großen Schrankraum
- + zwei weitere Zimmer mit ca. 14,46m² und 11,84m² als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer, Büro, Arbeitszimmer, Trainingszimmer oder Hobbyraum - ganz nach Ihren Bedürfnissen
- + ca. 8,63m² 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. 24,81m² große Terrasse in südlicher Ausrichtung
- + Rollläden in den meisten Räumen zur idealen Verdunkelung
- + Leerverrohrung für eine etwaige PV-Anlage
- + Geräteraum auf ca. 5,78m² für Ihre Gartengeräte usgl.
- + Technikraum auf ca. 5,78m² mit der Haustechnik - außerhalb des Wohnraums
- + Doppelcarport mit ca. 36.66m² für Ihren Fuhrpark
- + ca. 498m² 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