

**Großzügiges Einfamilienhaus mit optionalem Apartment in
sonniger Lage zwischen Villach und Spittal an der Drau**



Objektnummer: 7137/3489

Eine Immobilie von ERA IMED Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9711 Aifersdorf
Baujahr:	1951
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	186,50 m ²
Nutzfläche:	97,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	5
Keller:	97,00 m ²
Kaufpreis:	325.000,00 €
Betriebskosten:	450,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

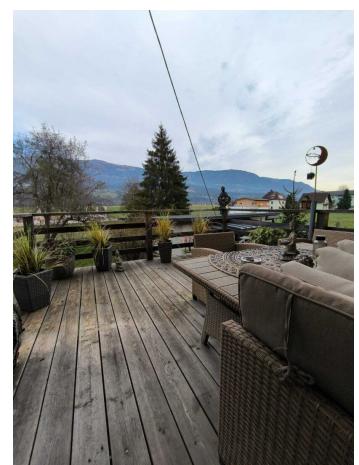
Ihr Ansprechpartner

Herbert Wurzer

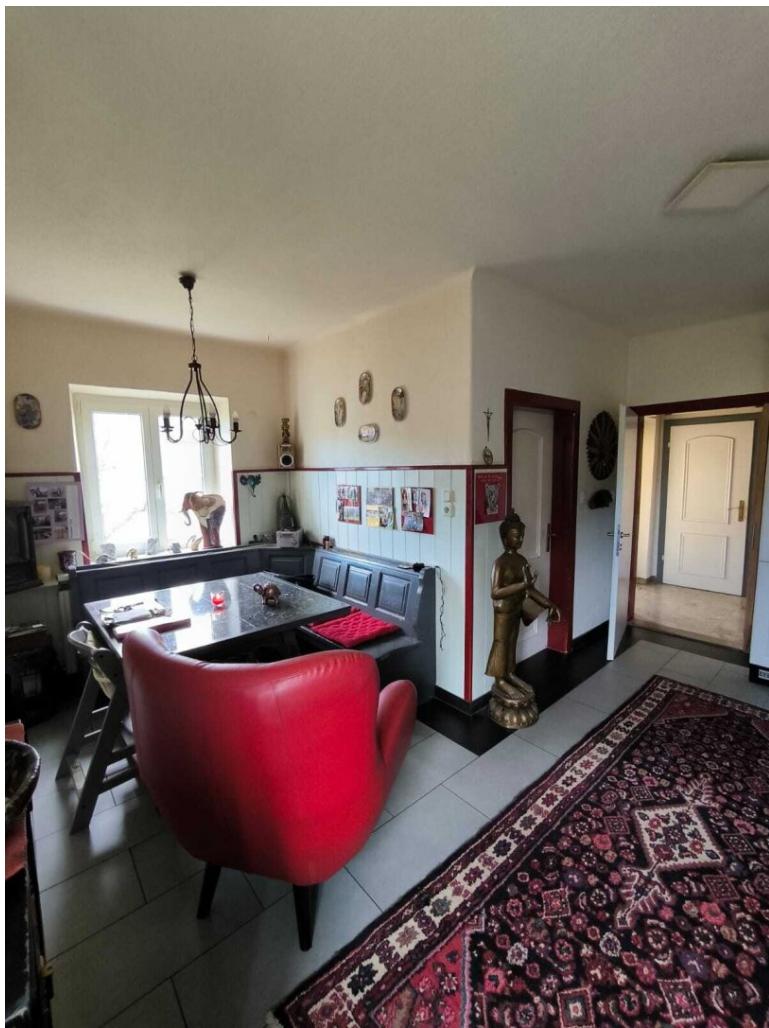
ERA IMED Immobilien
Neuer Platz 20
9800 Spittal an der Drau

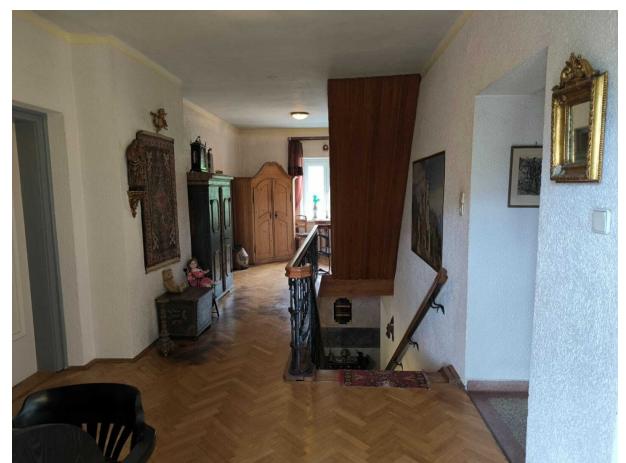
H +43 676 5167960

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













Objektbeschreibung

Großzügiges Einfamilienhaus mit zwei Eingängen – linker Bereich inklusive, rechtes Apartment optional

Lage:

Dieses gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in sonniger, ruhiger und zugleich verkehrsgünstiger Lage zwischen Spittal an der Drau und Villach. Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Ärzte, Kindergärten und Schulen aller Bildungsstufen sind bequem mit dem Auto, Bus oder Zug erreichbar. Eine Bushaltestelle liegt nur wenige Schritte entfernt, der Bahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar – ideal für Familien und Berufstätige.

Wichtige Information zur Aufteilung

Das Haus verfügt über **zwei separate Eingänge**.

Dieses Angebot umfasst den **linken Eingangsbereich (Haupthaus)**.

Der **rechte Eingangsbereich**, der ein eigenes Apartment umfasst, kann gegen Aufpreis zusätzlich erworben werden. Dadurch ergeben sich Optionen für:

- Einliegerwohnung
- Vermietung
- Wohnen für Familienmitglieder oder Pflegepersonal
- Büro oder Praxis

Das Haus

- Baujahr: 1951, massiv errichtet, voll unterkellert
- Wohnfläche: ca. 187 m²
- Nutzfläche: ca. 97 m²
- Dachgeschoss: ca. 70 m² Ausbaureserve

Seit 2000 laufend Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten durchgeführt, dadurch gepflegter Zustand.

Heizung: Öl-Zentralheizung, alternativ Holz-Zentralheizung, Kaminanschlüsse in allen Geschossen.

Außenbereich

- 4 KFZ-Stellplätze im Eingangsbereich
- Garage
- Sonniger Garten (ca. 900 m²) – ideal für Familien, Gäste oder Hobbygärtner

Raumaufteilung – linker Eingangsbereich

Erdgeschoss (EG):

- Windfang, Vorraum
- Wohnzimmer, Esszimmer mit Küche
- Gäste-WC, Abstellraum
- Zugang zu Keller und Obergeschoss
- Kaminanschluss
- Sonnenterrasse mit Gartenblick

Obergeschoss (1. OG):

- 4 Schlafzimmer
- Badezimmer, separates WC
- Kaminanschluss
- Balkon

Untergeschoss (UG):

- Partyraum
- Heizraum (Öl/Holz)
- Waschküche
- Garage mit direktem Zugang zum Garten

Dachgeschoss (DG):

- Noch nicht ausgebaut, ca. 70 m² zusätzliche Ausbaureserve

Ausstattung

- 1 Balkon, 1 Terrasse
- Bodenbeläge: Fliesen & Parkett
- Einbauküche
- Zentralheizung (Öl oder Holz)
- Kaminanschlüsse in allen Etagen
- 2 WCs, Badezimmer mit Wanne, Dusche und Fenster
- Parkmöglichkeiten: 4 Stellplätze + 1 Garage

Highlights

- Großzügige Wohnfläche von ca. 187 m²
- Sonniger Garten ca. 900 m²
- Separater Partyraum im Keller
- Sehr gute Verkehrsanbindung (Autobahn, Bus, Bahnhof)
- Zwei Eingänge ? Haupthaus + optionales Apartment
- Dachgeschoss mit ca. 70 m² Ausbaupotenzial

Erweiterter Kaufumfang

Das rechte Apartment kann gegen Aufpreis zusätzlich erworben werden. Details dazu erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Kontakt / Besichtigung

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie bitte:

Herbert Wurzer

? +43 (0)676 51 67 960

?? h.wurzer@era.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <3.500m

Sonstige

Geldautomat <3.500m

Bank <3.500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap