

## Zuhause mit Stil, Raum und Lebensqualität



Wohnbereich

**Objektnummer: 5156/12194**

**Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9314 Launsdorf
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	170,93 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 45,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	590.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mario Pobatschnig**

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

T +43 664 2338903











# Objektbeschreibung

**Sie suchen ein modernes Zuhause mit viel Platz, durchdachter Raumaufteilung und ruhiger Lage?**

Dieser hochwertige Neubau in solider Massivbauweise bietet Ihnen genau das – kombiniert mit lichtdurchfluteten Räumen und einem Wohngefühl, das Freiraum und Geborgenheit perfekt vereint.

Auf rund **171 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und **4,5 Zimmern** erwartet Sie ein Haus, das ideal auf die Bedürfnisse einer Familie abgestimmt ist.

## Die Highlights im Überblick

- **Großzügige ca. 171 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **4,5 Zimmer** mit optimaler Aufteilung
- **3 helle Schlafzimmer**
- Elternbereich mit **eigenem Badezimmer & begehbarem Kleiderschrank**
- Weitläufiger **Wohn-, Ess- und Küchenbereich**
- Große Fensterflächen für ein helles, freundliches Ambiente
- **2 moderne Badezimmer**
- Separate **Gästetoilette**
- Praktischer **Abstellraum & Technikraum mit zusätzlichem Stauraum**
- **Einzelgarage** für Ihr Fahrzeug

## **Wohnen mit Wohlfühlfaktor**

Das Herzstück des Hauses bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Hier genießen Sie gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Die großzügigen Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme, einladende Wohnatmosphäre.

Drei komfortable Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für die ganze Familie. Besonders hervorzuheben ist der private Elternbereich mit eigenem Bad und begehbarem Kleiderschrank – Ihr persönlicher Rückzugsort.

## **Außenbereich mit Gestaltungsspielraum**

Die Außenanlage ist noch nicht vollständig fertiggestellt – eine wunderbare Gelegenheit, Ihre eigenen Ideen zu verwirklichen. Ob liebevoll angelegter Garten, großzügige Terrasse oder Spielbereich für die Kinder: Gestalten Sie Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen.

Ein Angebot mit viel Potenzial und Wohnqualität, das man nicht jeden Tag findet.

Rufen Sie am besten gleich jetzt an und vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter [+43 664 2338903](tel:+436642338903), **Mario Pobatschnig**, Kompagnon Immobilien GmbH

*Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers. Änderungen, Irrtümer und Tippfehler 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 <1.000m

Apotheke <6.500m  
Krankenhaus <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <6.500m  
Kindergarten <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <5.000m  
Einkaufszentrum <6.500m  
Bäckerei <2.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Post <5.000m  
Geldautomat <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <6.000m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap