

**K3 - Modernes Einfamilienhaus mit 3 getrennten  
Wohneinheiten - perfekt für die Vermietung!**



**Objektnummer: 1266932**

**Eine Immobilie von K3 Immobilien Austria GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9601 Arnoldstein
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	188,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 48,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,82
<b>Kaufpreis:</b>	799.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	170,00 €
<b>Heizkosten:</b>	380,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Marilene Novak

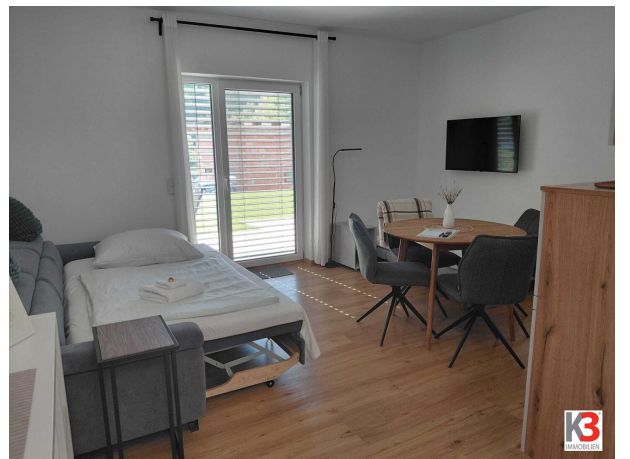
K3 Immobilien Austria GmbH  
Josef-Schwer-Gasse 9  
5020 Salzburg

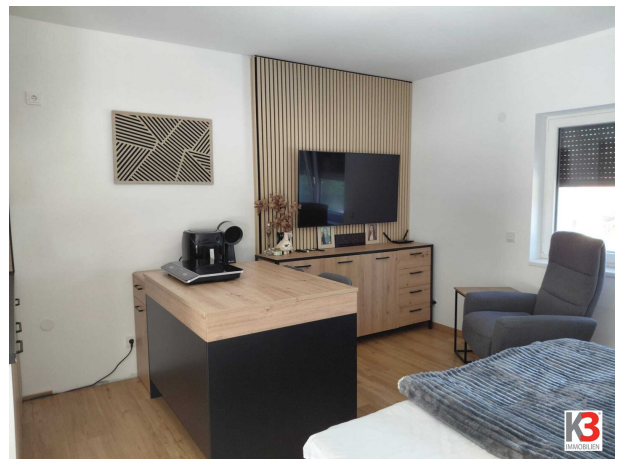
T +43 677 62875831  
H +43 677 62875831

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





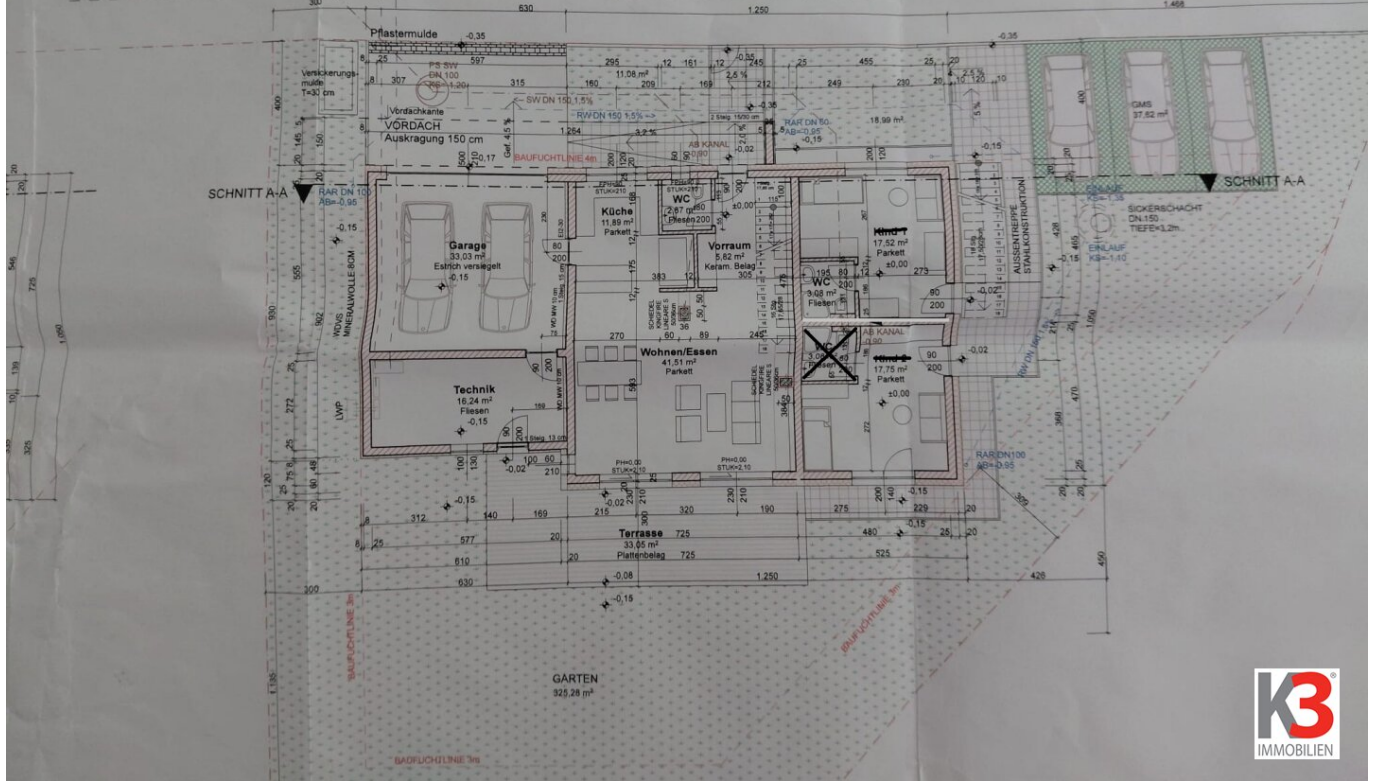




# GRUNDRISS EG M=1:100

ÖFFENTLICHER KANAL  
PUTZSCHACHT  
DN 100  
KS=1  
KD=-0.45  
FIXPUNKT  
KANALDECKEL  
KD=-0.45

Strom  
Wasser

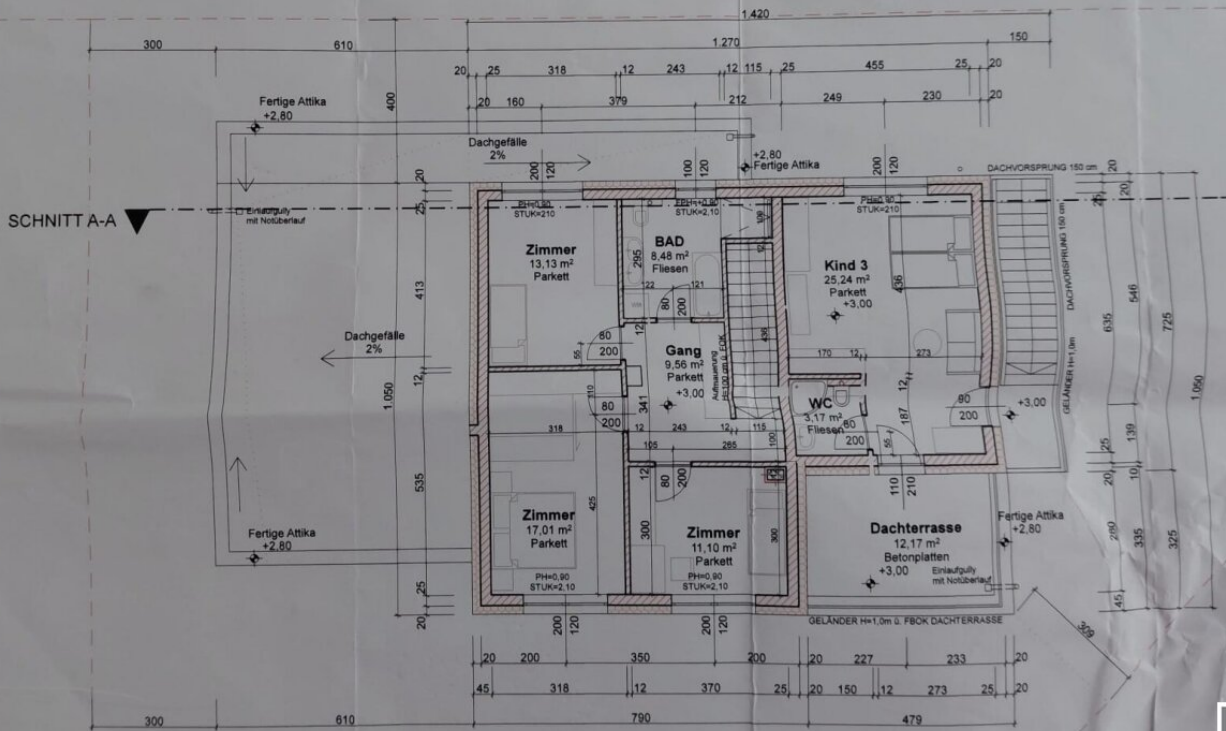


# GRUNDRISS OG M=1:100

Öffentl. Kanal

Strom

Wasser



## Objektbeschreibung

Das top ausgeführte und geschmackvolle Neubauhaus wurde 2022 fertig gestellt.

Im Erdgeschoss befindet sich der wunderschöne große Wohnraum mit Essbereich, Ausgang auf die Terrasse und großer Küche. Von der Küche gelangt man auch in den Hauswirtschaftsraum und in die Garage. Beim Eingangsbereich mit Garderobe ist auch ein Gäste WC mit Handwaschbecken untergebracht.

Nebenan mit eigenem Zugang ist ein voll ausgestattetes 2 Zimmer- Appartement, das an Feriengäste vermietet wird.

Im Obergeschoss befinden sich 3 Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Dusche.

Mit einer Außentreppe erreichbar ist im OG noch ein vollwertig eingerichtetes Appartement, das vermietet werden kann. Die Region eignet sich sehr gut, Winter(Dreiländereck Schifahren) wie Sommer(Rad und Wandersport). Die Nähe zu Villach, welches in 15 Minuten erreichbar ist, ist ebenso ein unbedingter Vorteil.

Zum Haus gehört ein Doppel Carport, eine Doppelgarage, ein Gartenlager und ein Hauswirtschaftsraum.

Beheizt wird es mit einer Luftwärmepumpe über Fussbodenheizung.

Wir freuen uns auf Ihre Anfragen!

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 <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <9.000m  
Krankenhaus <9.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <8.000m

**Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap