

## The Lakes - Wohnen direkt am Faaker See



**Objektnummer: 20073**

**Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Egger Seeuferstraße 36
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9580 Villach
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,06 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	74,29 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 38,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	1.072.550,00 €
Provisionsangabe:	

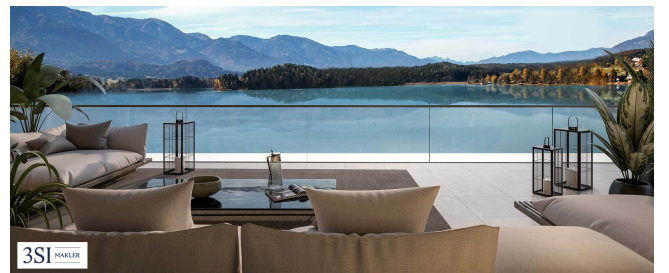
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

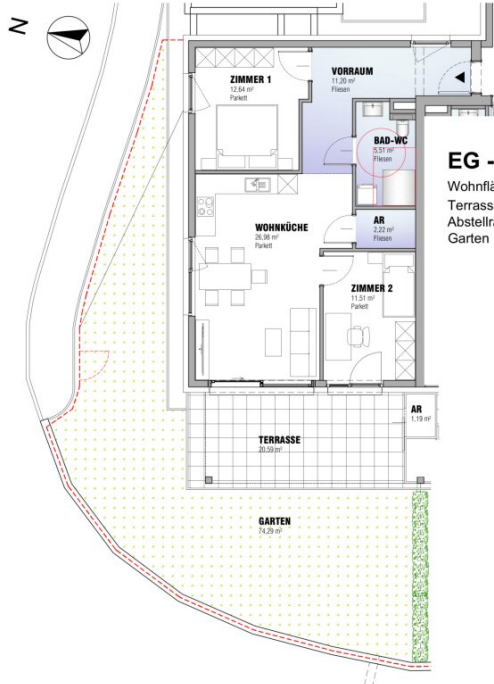


**Mario Häring**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

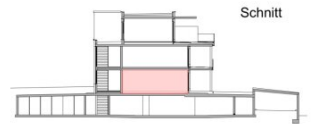
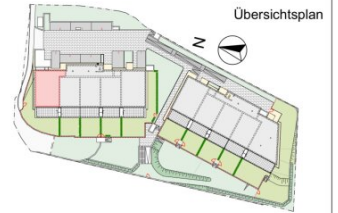






### EG - HAUS A - TOP 1

Wohnfläche	70,06 m <sup>2</sup>
Terrasse	20,59 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,19 m <sup>2</sup>
Garten	74,29 m <sup>2</sup>



Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Einrichtungsversuch des Planers und nicht kaufgegenständlich. Statische-, konstruktive-, haustechnische- und bautechnische Details sind nicht dargestellt. Die Ausgestaltung und Positionierung der Terrassenbelagungen sowie Geländer- werden im Zuge des Fassadenkonzeptes des Architekten beauftragt. Änderungen vorbehalten. Der Ausbaustand ist aus der Ausstattungsberechnung Wohnnutzflächenberechnung +/- 3% (Bauwerksarten-) längen- und -winkel können durch die örtlichen Gegebenheiten im Zuge der Bauausführung noch abweichen.

**3SI** MAKLER

**PLAN / THE LAKES - Faaker See**

**BAUTRÄGER:**  
The Lakes Luxury Living GmbH  
Ringmauergerasse 3  
A - 9500 Villach

**GENERALUNTERNEHMER:**  
STRATERA Holding GmbH  
Hans-Gasser-Platz 5  
A - 9500 Villach

## Objektbeschreibung

Eingebettet in eine idyllische Bergkulisse unweit des Faaker Sees überzeugt die elegante Wohnanlage durch ihre hervorragende Lage nur wenige Kilometer von der italienischen und slowenischen Grenze. Die zwölf Wohneinheiten in zwei Gebäuden glänzen mit großzügigen Terrassen und himmlischem Seeblick. Der von der Stadt Villach gepflegte Badegrund liegt direkt vor der Anlage und stellt nur eine der zahlreichen Freizeitangebote in Egg am Faaker See dar.

- Exklusiver Neubau
- Wohnungsgrößen von 46-91m<sup>2</sup>
- 2-3 Zimmer
- Hochwertigste Ausstattung
- Freiflächen/Eigengärten
- einzigartiger Seeblick

### Zentrale Lage in Egg am Faaker See

Der Badegrund am Faaker See befindet sich direkt vor der Wohnanlage. Hier befinden sich Ihre private Badekabine und großzügige Terrassen, die Ihnen abends dank Westausrichtung ein romantisches Sunset Feeling schenken. Fußläufig erreichen Sie in nur wenigen Minuten Nahversorger, Bars, Restaurants und diverse Freizeitangebote für Jung und Alt.

### Freizeit genießen im Sommer und Winter

Der Badegrund am Faaker See befindet sich direkt vor der Wohnanlage. Hier befinden sich Ihre private Badekabine und großzügige Terrassen, die Ihnen abends dank Westausrichtung ein romantisches Sunset Feeling schenken. Fußläufig erreichen Sie in nur wenigen Minuten Nahversorger, Bars, Restaurants und diverse Freizeitangebote für Jung und Alt.

### Townhouse 4

Diese moderne 3 Zimmer Gartenwohnung verfügt über ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 21 m<sup>2</sup>

Terrasse und ca. 75 m<sup>2</sup> Garten . Sie besticht durch ihren durchdachten Grundriss und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- Schlafzimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Toilette
- Terrasse
- Garten..
- 

Der Verkaufspreis für **Eigennutzer beträgt EUR 1.129.000,-**

Optional ist ein Garagenplatz in der hauseigenen Tiefgarage um **EUR 38.500,00 für Eigennutzer / EUR 36.575,00 für Anleger** erwerbbar.

## **Nebenkosten**

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

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 <2.675m  
Apotheke <2.775m  
Klinik <6.625m  
Krankenhaus <6.700m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.875m

Kindergarten <2.925m  
Universität <4.775m  
Höhere Schule <4.600m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <300m  
Bäckerei <6.025m  
Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.550m  
Bank <1.550m  
Post <1.400m  
Polizei <2.950m

### **Verkehr**

Bus <25m  
Autobahnanschluss <1.600m  
Bahnhof <2.675m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap