



Exposé

Gartenwohnung TOP 02

FINKENSTEIN AM FAAKER SEE
BEZUGSFERTIGE NEUBAUWOHNUNG

SERENA. Bezugsfertige Gartenwohnung beim Faaker See.



Lage

Das SERENA lässt wahrlich keine Wünsche offen. Gebettet zwischen Berg und See, westlich vom Ufer des Faaker Sees, auf einer leichten Anhöhe im Ort Finkenstein am Faaker See entstand dieses einzigartige Premium-Immobilien-Projekt. Die Nähe zur Stadt Villach und das ländliche Dorfleben mit intaktem Vereinsleben charakterisieren Ihren künftigen Lebensmittelpunkt. Die Seeregion hat nicht nur für Naturbegeisterte viel zu bieten: Wander- und Radwege quasi von der Haustüre weg, die Nähe zum Faaker See und die Panoramaaussicht in Richtung Mittagkogel im Süden und Dobratsch im Westen sorgen für geradezu paradiesische Verhältnisse. Kurze Wege - sämtliche Infrastruktur für das tägliche Leben sind gut erreichbar und im Ort. Vom Bahnhof Finkentein aus bringt Sie die ÖBB-S-Bahn S5 stündlich direkt nach Villach oder zum Faaker See, perfekt für Ausflüge ohne Auto. Den Bahnhof erreichen Sie in nur 7 Minuten zu Fuß oder 2 Minuten mit dem Auto.

Beschreibung

WILLKOMMEN AM FAAKER SEE.

SERENA liegt in der idyllischen Gemeinde Finkenstein am Faaker See in Kärnten. Die Umgebung ist geprägt von Wiesen, Feldern, der Drau im Norden und den Karawanken im Süden. Wohnen am Faaker See ist genau das Richtige. Denn egal ob Alt oder Jung - Sie finden ein Paradies für sämtliche Generationen vor.

Finkenstein überzeugt mit Natur und ausgezeichneter Infrastruktur. Spar, Billa, Ärzte und Restaurants befinden sich direkt im Ort. Alles für den Alltag erreichen Sie in wenigen Minuten.

Kärntens größtes **Einkaufszentrum ATRIO** ist wenige Auto-Fahrminuten entfernt. Für Regen- und Herbsttage bietet sich perfekt die Wasserwelt der **Kärnten Therme** (10 Min Auto) für einen Besuch an. Die Möglichkeiten für die sportliche Freizeitgestaltung sind vielfältig. Unzählige Spazier-, Wander- und Radwege laden ein, die malerische Landschaft in der Region rund um den See zu entdecken.

Der Faaker See ist das Naturjuwel der Region. Sein türkisblaues, klares Wasser glitzert im Licht des Mittagkogels. Schwimmen, Paddeln oder Kajakfahren sind hier genauso beliebt wie entspannte Stunden am Seeufer. Direkt vor der Haustür starten Wander- und Radwege. Kulturfreunde genießen Veranstaltungen in der Burgarena.

FREIZEIT AM SEE

SEENSÜCHTIG.

Glasklar, blitzsauber – was für ein Luxus, in Trinkwasser zu baden und Wassertemperaturen bis zu 28 Grad. Der Faaker See zählt zu den wärmsten Badeseen Österreichs.

INSELREIF.

Wer sagt denn, dass eine Insel immer im Meer liegen muss? In der Region Villach ragt sie aus dem Faaker See. Mit Wald, Tennisplätzen, historischem Badehaus und weitläufiger Liegewiese sowie dem einzigen Inselhotel Österreichs.

IDYLLISCH.

Berge wie gemeißelt, die Wiesen wie duftende Teppiche mit kunterbunten Blumentupfen. Einzigartig ist der Schilfgürtel, mit unglaublicher Tier- und Pflanzenvielfalt.

FAMILIÄR.

Kunterbunter Familienspaß mit den besten Ausflugszielen, spannenden Kinderspielplätzen und die tollen Strandbäder in Egg, Dobrollach und Faak am See punkten mit flachen Seeufeln und Wasserrutsche.

AKTIV.

Unzählige Spazier-, Wander- und Radwege laden ein, die malerische Landschaft zu entdecken. Am See sind Windsurfen, Segeln und Bootfahren angesagt. Aus der imposanten Bergwelt erhebt sich der Mittagkogel als pyramidenförmiger Felskegel empor.

KULTUR & EVENTS AM SEE

Im Winter zum Rodeln auf die Fuchsfährte oder zum Bummeln auf einen der verträumten Adventsmärkte und im Sommer, nach einem langen Tag am See auf einen Abstecher zum Bauernmarkt, ein Konzert in die Burgarena oder zum Freunde treffen ins Arneitz Village? Für Biker-Fans: Das größte Harley Davidson Treffen der Welt, die **„European Bike Week“** geht jedes Jahr Anfang September in Faak am See über die Bühne. Im Sommer gibt die **Burgarena Finkenstein** den Ton an, denn hoch über dem Faaker See wird Jahr für Jahr ein Stück Kultur geschaffen. Knapp 1200 Personen finden Platz in der historischen Arena – für klangvolle Konzerte und Kabarettabende vor einer Traumkulisse.

GOLFEN AM SEE

Schöner abschlagen heißt es auf dem prachtvollen **Panorama-Golfplatz Schloss Finkenstein**. Eine offene, einladende 18-Loch-Anlage mit schöner Teichlandschaft, geringen Höhenunterschieden, großzügig angelegten Fairways und perfekten Grüns. In Ihnen schlägt ein Kletterherz? Dann kann Finkenstein mit dem größten, beliebtesten und traditionsreichsten **Klettergarten** Kärntens aufwarten, dem Kanzianiberg. Hier haben Sie die Wahl zwischen über 400 verschiedenen Touren und unzähligen Übungsparcours in allen Schwierigkeitsgraden – für Einsteiger und Profis.



VILLACH. DRAUSTADT MIT CHARME.

Nur 10 Fahrminuten entfernt ist die zweitgrößte Stadt Kärntens. Die [Draustadt Villach](#) sorgt für eine wunderbare Portion „dolce vita“ und einem ganz besonderen City-Flair. Mit gut 60.000 Einwohnern bezaubert Villach Einwohner und Besucher mit gemütlicher, mediterraner Lebensart – perfekt für Gourmets, Kunstbegeisterte, Shoppingfans und Erholungssuchende.

In Villach können Sie wunderschöne Momente erleben: Durch die Altstadt flanieren, das Treiben auf den weitläufigen Plätzen beobachten, sich im tiefen Grün der Drau verlieren, durch die engen Gassen wandeln, spannende Läden durchforsten, kulinarische Gaumenfreuden genießen und mondäne Bauwerke bewundern. Die grandiose Kombination von Historie und modernem Stadtleben wird Sie faszinieren! Schließlich ist die italienische Grenze zum Greifen nahe. Ein Alpe-Adria-Stadterlebnis der besonderen Art.

WOHNEN IN DER ALPE ADRIA REGION.

Wo Österreich, Italien und Slowenien aufeinandertreffen entsteht ein Lebensgefühl, das einzigartig ist: drei Länder, drei Kulturen, drei Küchen – vereint in einer Region voller Vielfalt. Genau hier liegt SERENA, eingebettet zwischen den Julischen Alpen, dem Gailtal und der nahen Adria.

Ein Paradies für kulinarische Genießer: Slowenien, Istrien, Friaul und Venetien verbinden die alpinen und mediterranen Einflüsse, die frische Zutaten aus den Bergen und Aromen vom Meer.

Die Kombination aus italienischem Dolce Vita, slowenischer Gastfreundschaft und Kärntner Lebensgefühl bringt Lebensqualität. Ob beim Wandern in den Julischen Alpen, beim Genießen regionaler Spezialitäten oder beim Flanieren an der Adria – Ihre kulinarische Reise beginnt hier.

SERENA. Stille der Natur.

Wohnen mit Bergblick, wo Natur und Komfort eins werden.

In Finkenstein am Faaker See auf einer leichten sonnigen Anhöhe im Ortsteil St. Stefan befindet sich SERENA, ein Premium Neubau-Wohnhaus mit nur sechs Wohnungen zwischen 75 m² und 86 m². Ein Neubau-Projekt, das die Essenz von Wohnen neu interpretiert: reduziert auf das Wesentliche, angereichert mit Qualität und eingebettet in eine einmalige Landschaft. Nur sechs Neubau-Wohnungen eröffnen hier die Möglichkeit, in einem Umfeld zu leben, das Privatsphäre, Stil und Ruhe in den Mittelpunkt stellt.

Die Lage ist ein Geschenk: Umgeben von Wiesen und Feldern genießen Sie den weiten Blick auf die Karawanken und den imposanten Mittagkogel, während der türkisblau funkelnde Faaker See in unmittelbarer Nähe liegt. Hier verbinden sich Natur, Gelassenheit und moderner Komfort zu einem Wohngefühl, das nachhaltig wirkt.

SERENA steht für zeitlose Architektur, großzügige Freiflächen und Materialien, die Wertigkeit spürbar machen. Kombiniert mit durchdachten Grundrissen, nachhaltiger Haustechnik und eleganten Details entsteht ein Zuhause, das mehr ist als ein Ort zum Wohnen – es ist ein Ort zum Ankommen und Aufatmen. Das Projekt ist fertiggestellt und die Wohnungen sind sofort bezugsbereit.

www.schick.cc

ELEGANTE AUSSTATTUNGSLINIE.

SERENA bietet moderne Ausstattung auf hohem Niveau.

- Großformatige Kunststoff Aluminium Fenster mit drei Scheiben Isolierverglasung
- Hebeschiebetüren mit schwellenlosem Übergang zu Terrassen und Balkonen
- Elektrisch steuerbare Sonnenschutz Raffstores
- Edle Parkettböden und moderne Fliesen
- Stilvolle Innentüren
- Busch Jaeger Schalterprogramm

Bäder und WCs

- Hansgrohe Armaturen, teils als elegante Unterputzlösungen
- Bodengleiche Duschen mit Ablaufrinne
- Waschbecken mit Unterbau und beleuchtetem Spiegelschrank
- Gäste WCs mit Handwaschbecken

SMARTE TECHNIK. ERSTKLASSIGER KOMFORT.

- Nachhaltige Haustechnik: mit Wasser Luft Wärmepumpe beheizt und im Sommer gekühlt
- Fußbodenheizung für gleichmäßige Wärme und angenehmes Raumklima
- Dezentrale Lüftungsanlage für frische Luft
- Warmwasseraufbereitung mit Hygienik Speicher von IDM
- Private, barrierefrei erreichbare Kellerabteile
- Robuste Doppel Carports
- Vorbereitung für E-Auto Ladestationen
- Private E-Bike Ladestation im Fahrradraum

BESONDERES HIGHLIGHT.

Serena ist fertiggestellt und bezugsbereit. Eine Musterwohnung steht offen und kann jederzeit besichtigt werden. So erleben Sie das Raumgefühl, die solide Bauweise und die exklusive Ausstattung direkt vor Ort.

EINDRUCKSVOLLES RESÜMEE.

Serena – Stille der Natur. Wohnen mit Bergblick.

Das Projekt ist fertiggestellt, die Wohnungen sind bezugsbereit. Serena vereint Massivbauqualität, elegante Ausstattung, naturnahe Lage, hervorragende Infrastruktur und nachhaltige Haustechnik. Wer ein wertbeständiges Zuhause sucht, das Ruhe, Natur, Kultur und internationalen Flair verbindet, findet hier genau das Richtige – mitten in Finkenstein am Faaker See, im Herzen des Dreiländerecks.

HINWEIS:

- Der Kaufpreis pro KFZ-Carport Abstellplatz beträgt EUR 14.900,00
- Der Aufpreis für die Küche in der Musterwohnung TOP 02/EG beträgt EUR 19.900,00

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 72 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Gartenfläche:	ca. 205 m ²	Schlüsselfertig:	Ja
Kellerfläche:	ca. 3 m ²	Beziehbar:	ab sofort
Terrassenfläche:	ca. 37 m ²	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Stellplatzfläche:	ca. 31 m ²	Mobiliar:	Küche, Bad
		Heizung:	Fußbodenheizung
Etage:	EG / Personenlift		
Zimmer:	2	Lärmpegel:	Ruhelage
Bäder:	1	Bauart:	Neubau
WCs:	1	Zustand:	Erstbezug
Gärten:	1	Baujahr:	2025
Keller:	1	Ausrichtung:	Süden
Terrassen:	1		
Stellplätze:	2	Energieausweis	
		Gültig bis:	11.12.2030
		HWB:	B 36 kWh/m ² a
		fGEE:	A+ 0,66

Ausstattung

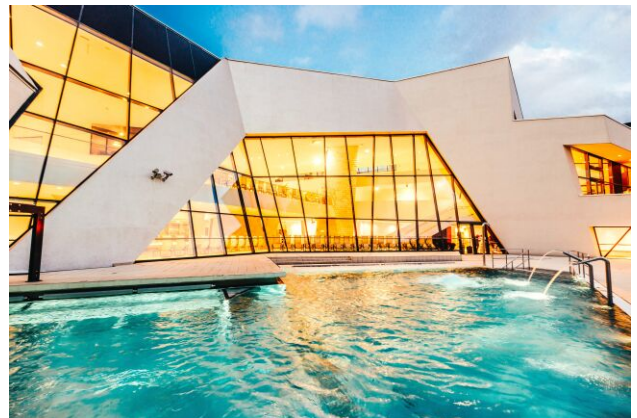
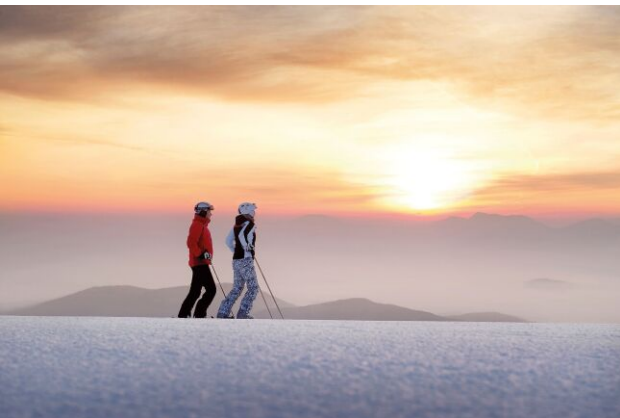
Bauweise:	Massiv, Ziegel	Balkon:	Südbalkon / -terrasse
Dachform:	Flachdach	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Boden:	Fliesen, Parkett	WCs:	Toilette
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Bad:	Bad mit Fenster, Dusche
Befeuerung:	Luftwärmepumpe	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Belüftung:	Kühlung	Stellplatzart:	Carport
Energietyt:	Neubaustandard, Niedrigenergiehaus	Extras:	Fahrradraum
Ausblick:	Bergblick, Fernblick, Grünblick		

Preisinformationen

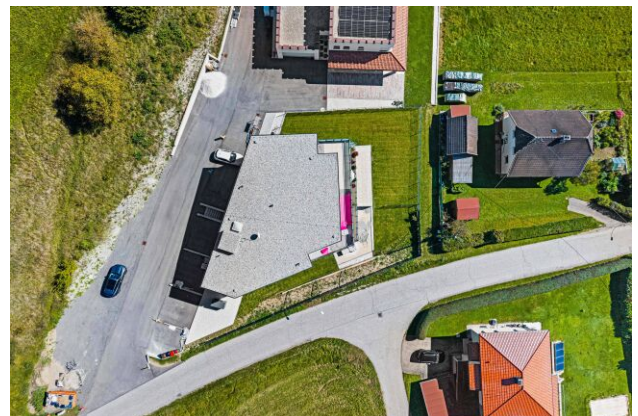
Kaufpreis:	397.400,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Vertragserrichtungskosten:	lt. Tarifordnung Vertragserrichter

Weitere Fotos





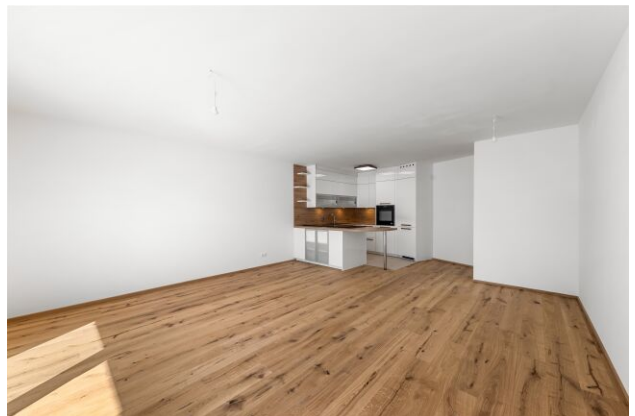
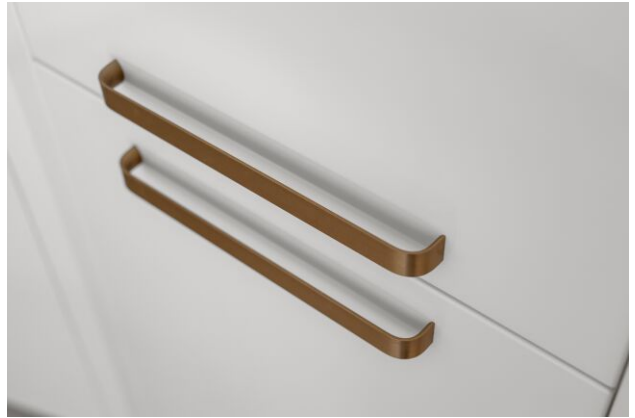




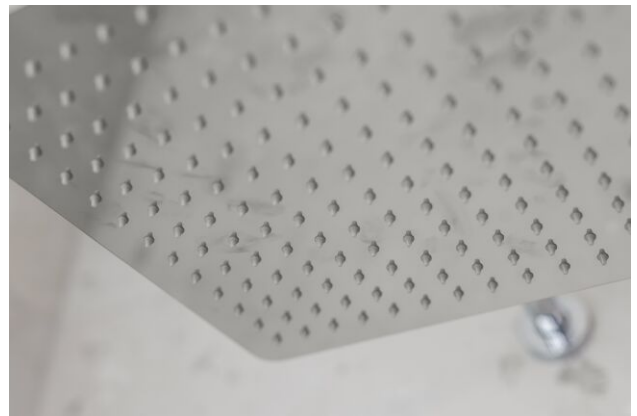
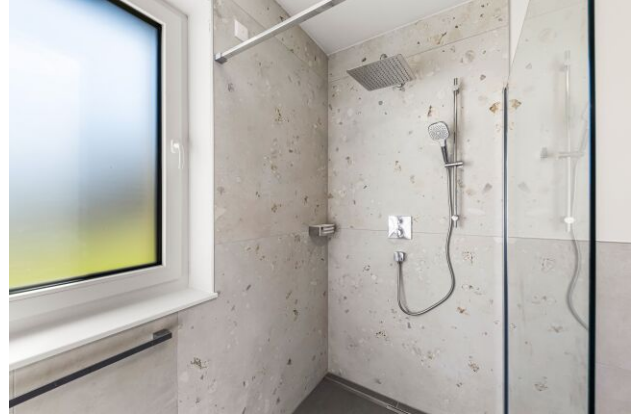








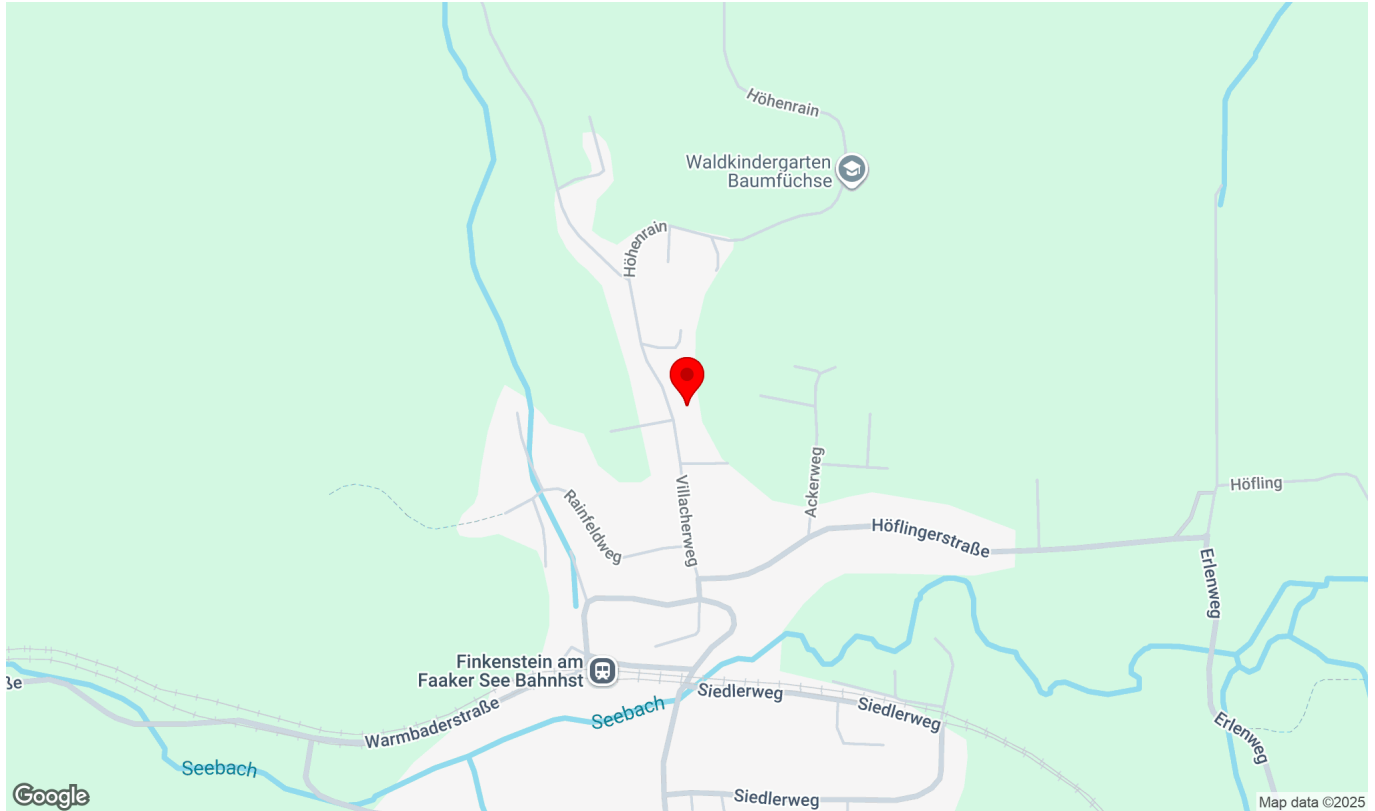






Lage

Villacherweg 10/2, 9584 Finkenstein am Faaker See



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	2.975 m
Apotheke	3.225 m
Klinik	3.475 m
Krankenhaus	4.125 m

Nahversorgung

Supermarkt	1.125 m
Bäckerei	2.650 m
Einkaufszentrum	3.700 m

Verkehr

Bus	750 m
Autobahnanschluss	2.100 m
Bahnhof	350 m

Kinder & Schulen

Schule	600 m
Kindergarten	625 m
Universität	4.525 m
Höhere Schule	4.525 m

Sonstige

Geldautomat	1.200 m
Bank	1.200 m
Post	3.050 m
Polizei	3.050 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Lageinformation



Lageinformation



www.schick.cc

Lageinformation



www.schick.cc

Lageinformation

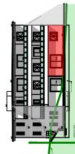


Lageinformation



Grundrissplan

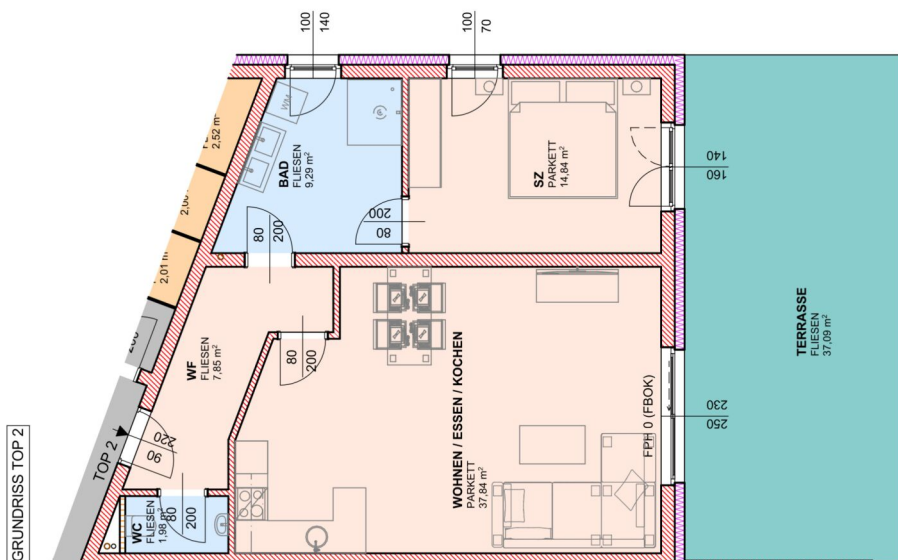
LAGE SÜDANSICHT



RENDERING, 1. VARIANTE



design by:



TOP 2

2-ZIMMER WOHNUNG IM KG MIT GARTEN

WOHNEN / ESSEN / KOCHEN	37,84 m ²
SCHLAFZIMMER	14,84 m ²
WINDFANG	7,85 m ²
BAD	9,29 m ²
WIC	1,98 m ²
WOHNFÄCHE GESAMT	71,80 m ²
TERRASSE	37,09 m ²
LAGER KELLER	2,60 m ²
GARTEN	ca. 205,00 m ²
2 ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE	

LAGE DER WOHNUNG UND KELLERABTEIL



LAGE CARPORTS



VERKAUFSPLAN

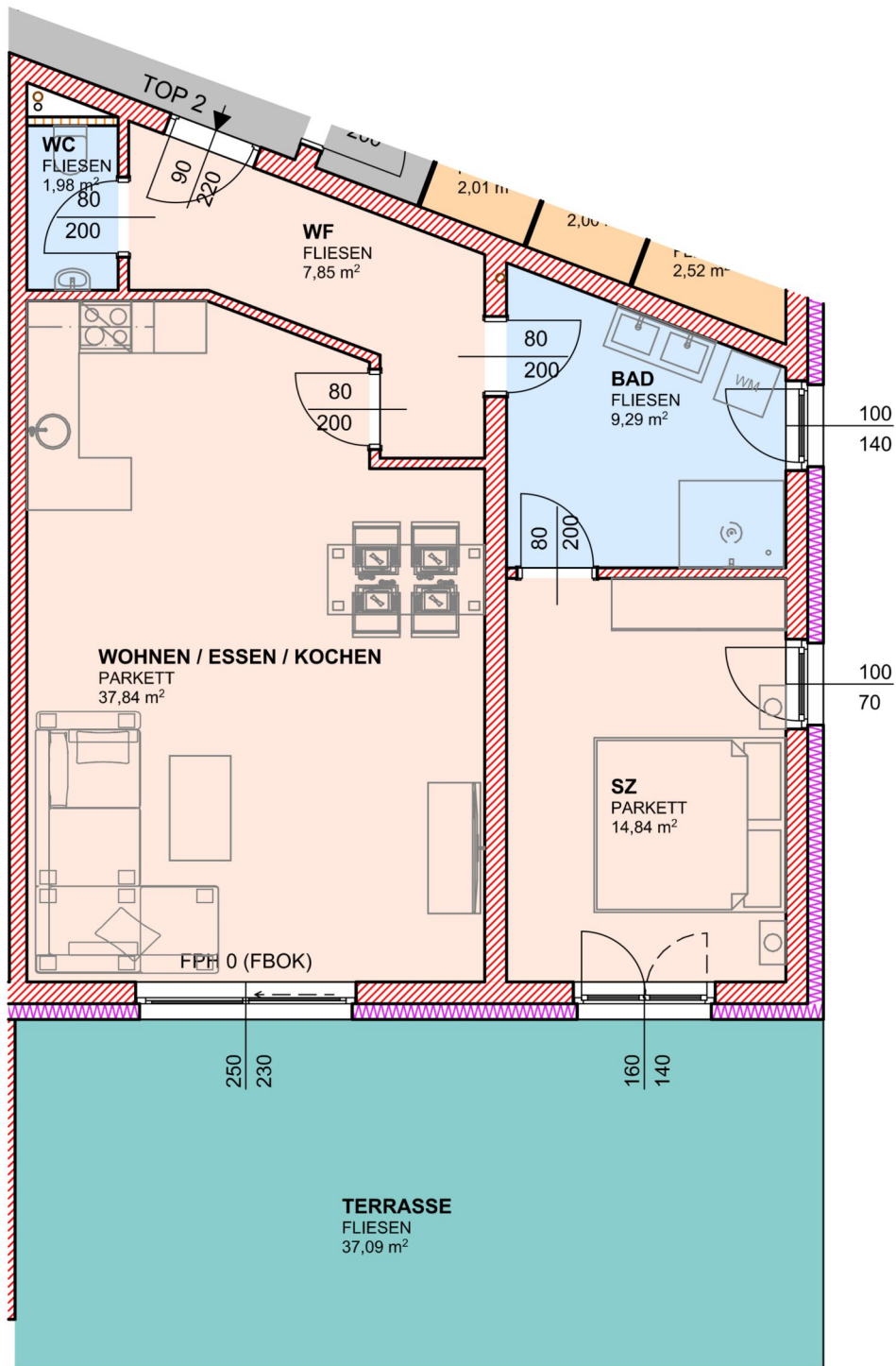
DATUM 07.07.2023

TOP 2, 2-ZIMMER GARTENWOHNUNG MIT BERGBLICK

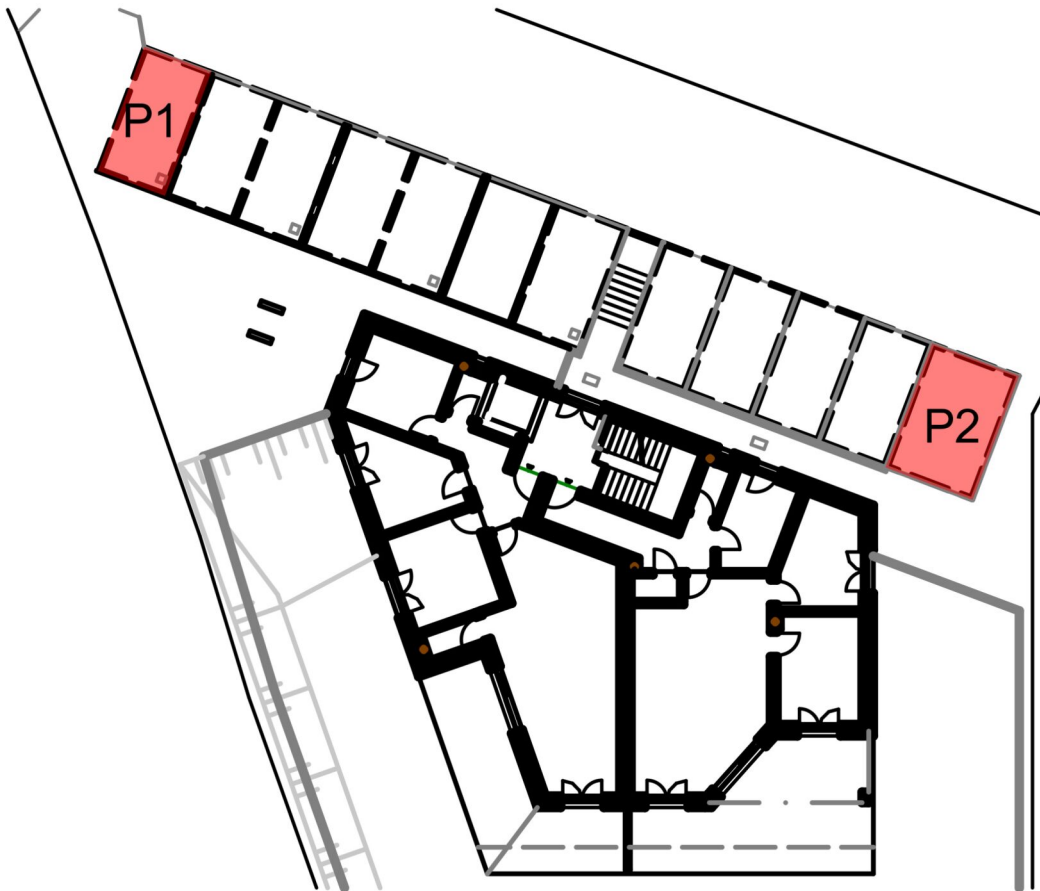
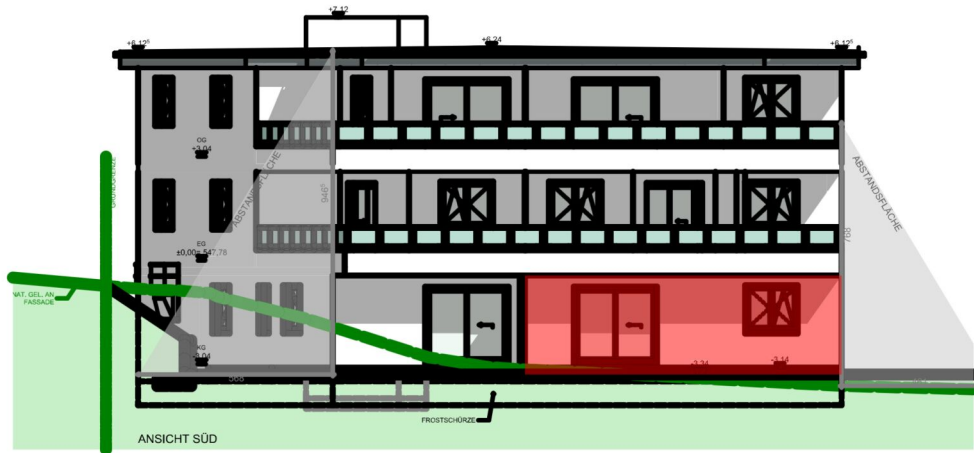
LAGE: VILLACHERWEG, FINKENSTEIN AM FAAKERSEE ALPRO, MITTAGSKOGELSTRASSE 31, 9220 VELDEN

Grundrissplan

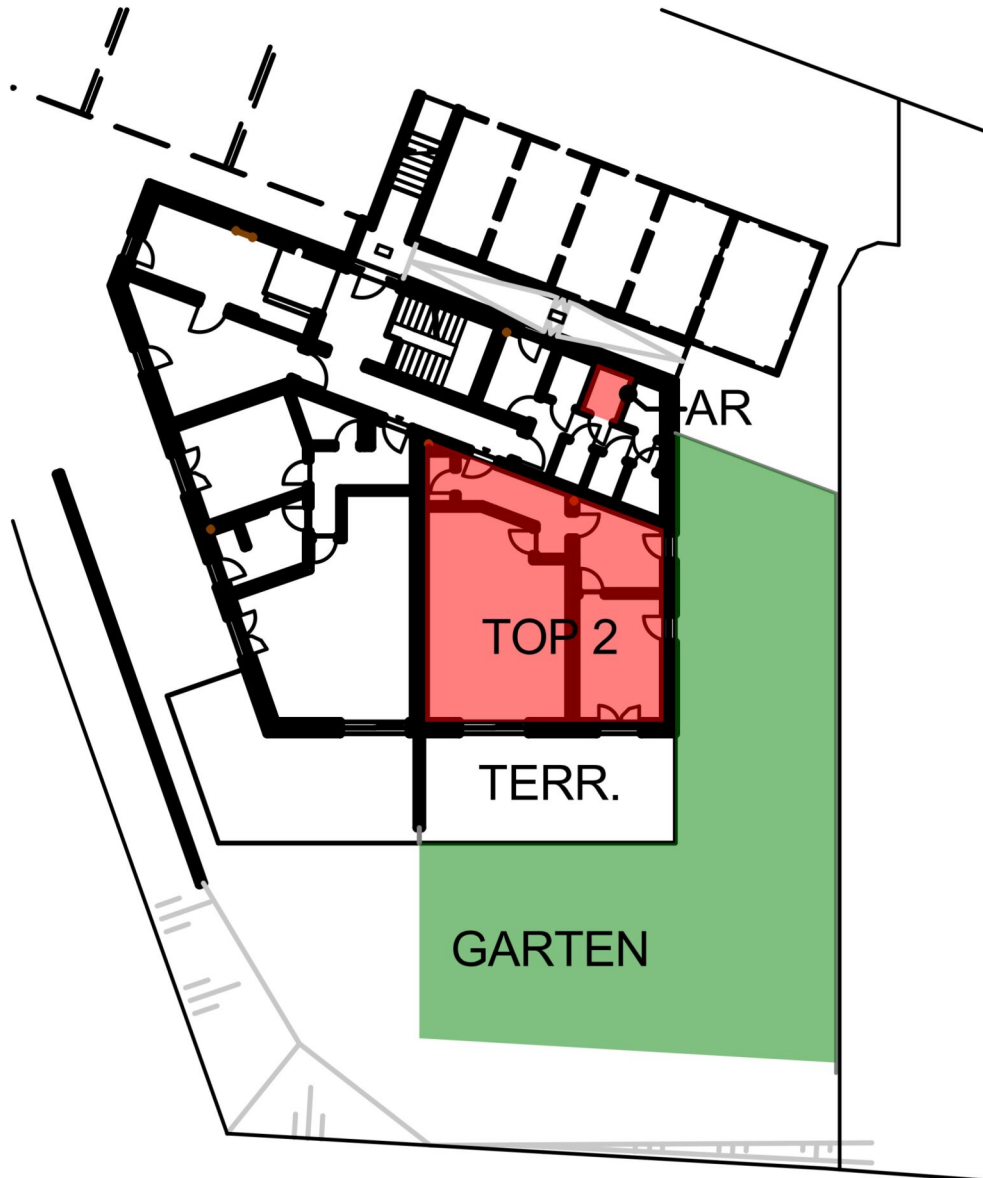
GRUNDRISS TOP 2



Ansicht Süd & Carports



Lageplan TOP 02





IMMOBILIENTREUHÄNDER
Die Kärntner Immobilienexperten



SCHICK Immobilien
Völkendorferstraße 1
A - 9500 Villach

office@schick.cc
+43 4242 53 931
www.schick.cc