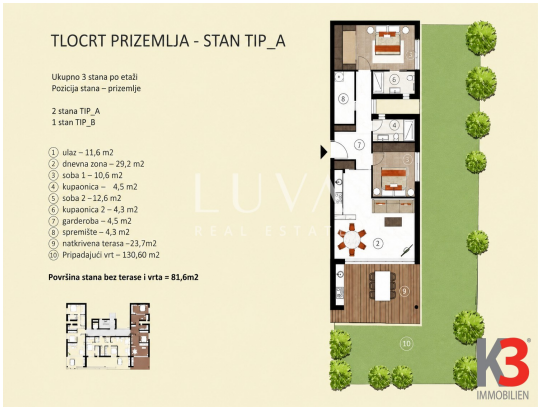
K3 Immobilien-Austria GmbH
Josef-Schwer-Gasse 9, A - 5020 Salzburg
mail: a.memic@k3-immo.at
web: www.k3-immo.eu
info: +43 676 556 23 64













Kode :	50513925
Lage :	Novigrad
Wohnfläche :	94 m2
Gartenfläche :	147 m2
Etage :	Erdgeschoss
Anzahl der Zimmer :	3
Anzahl der Badezimmer :	2
Baujahr :	2025
Energieeffizien :	A+
Klimaanlage :	Ja
Aufzug :	Ja

Preis : 579.000 €

In Novigrad steht eine moderne Erdgeschosswohnung in einem hochwertig geplanten Wohngebäude zum Verkauf. Die Imilie befindet sich in einer ruhigen Lage, etwa 900 Meter vom Meer und 1.200 Meter vom Stadtzentrum entfernt.

Die Wohnung verfügt über eine Gesamtfläche von 94 m² und besteht aus zwei Schlafzimmern, zwei Badezimmern, einem Abstellraum sowie einem offen gestalteten Wohnbereich mit Wohnzimmer, Essbereich und Küche, von dem aus man auf die überdachte Terrasse gelangt. Einen besonderen Mehrwert bietet der dazugehörige Garten mit einer Fläche von ca. 147 m², der zusätzlichen privaten Außenbereich und einen idealen Ort zum Entspannen bietet.

Das Gebäude wurde mit besonderem Augenmerk auf Bauqualität, moderne technische Standards, Funktionalität und Wohnkomfort geplant. Dabei wurde sowohl der Privatsphäre als auch der ästhetischen Gestaltung der privaten und gemeinschaftlichen Bereiche besondere Aufmerksamkeit gewidmet.

Das Gebäude verfügt über die Energieeffizienzklasse A/A+. Die Wohnungen sind mit hochwertigem dreischichtigem Parkett der ersten Klasse, großformatigen Keramikfliesen sowie Sanitärausstattung italienischer Hersteller ausgestattet. Zu jeder Wohnung gehört ein eigener Abstellraum. Eingebaut sind PVC/ALU-Fenster und -Türen. Besondere Aufmerksamkeit wurde den Details im Innenbereich gewidmet, darunter Innentüren mit verdeckten Scharnieren und Magnetverschlüssen.

Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen ein Schiedel-Schornsteinsystem mit einem separaten Kaminanschluss in jeder Wohnung, ein eigener Dunstabzugsanschluss sowie eine Daikin-Multi-Split-Klimaanlage zum Heizen und Kühlen aller Räume. Im Wohnbereich ist eine Fußbodenheizung installiert, während Badezimmer und Abstellräume mit einem Belüftungssystem ausgestattet sind.

Darüber hinaus sind Vorbereitungen für die Installation von Solarmodulen auf dem Dach sowie für Außenküchen auf den Terrassen und Ladestationen

K3 Immobilien-Austria GmbH
Josef-Schwer-Gasse 9, A - 5020 Salzburg
mail: a.memic@k3-immo.at
web: www.k3-immo.eu
info: +43 676 556 23 64

für Elektrofahrzeuge an den Parkplätzen vorgesehen.

Das Gebäude verfügt über einen Schindler-Aufzug, der alle Etagen verbindet, sowie über ein automatisches Bewässerungssystem für die Grünflächen. Im Außenbereich wird außerdem ein Gemeinschaftspool errichtet, der allen Bewohnern des Gebäudes zur Verfügung stehen wird und den Wohn- und Freizeitkomfort zusätzlich erhöht.

Sicherheit und Privatsphäre werden durch eine Videoüberwachungsanlage am Eingang, eine Video-Gegensprechanlage, einbruchhemmende und feuerbeständige Eingangstüren sowie einen umzäunten und kontrollierten Zugang zum Gebäude gewährleistet. Der Fußgänger- und Fahrzeugzugang sind durch separate Tore geregelt, wobei das Einfahrtstor über eine Fernbedienung gesteuert wird. Die Parkplätze befinden sich innerhalb eines abgeschlossenen Bereichs, wobei sowohl Garagen- als auch überdachte Parkplätze zur Verfügung stehen. Zusätzlich sind Außenparkplätze für Gäste vorgesehen.

Darüber hinaus gibt es einen separaten, abgeschlossenen Fahrradabstellraum sowie einen überdachten Müllbereich.
Die Architektur folgt einer zeitgemäßen Ästhetik mit klaren Linien, hochwertigen Oberflächen und viel natürlichem Licht. Die Terrassen sind mit dekorativen Deckenleisten, hochwertigen Terrassenbelägen und Pflanztrögen gestaltet. Die Außenbeleuchtung wurde sorgfältig geplant und trägt zum harmonischen Gesamtbild des Gebäudes bei. Bodentiefe Fensteröffnungen sorgen für viel Tageslicht und einen offenen Ausblick, während Außenrollläden Schutz vor Sonne und unerwünschten Einblicken bieten.

In unmittelbarer Nähe befinden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter das Stadtzentrum, Geschäfte, Kindergarten, Schule, öffentliche Verkehrsmittel, Bank, Park, Spielplatz, öffentlicher Strand, Tankstelle, Fitnessstudio, Postamt, Erste-Hilfe-Einrichtungen, Restaurants, Apotheke sowie SPA- und Wellnessangebote.