

**FUXZONE**

*Drautal*

**WOHNEN MIT LEBENSFREUDE**

---

[www.fuxzone.at](http://www.fuxzone.at)

# Inhalt

03	PROJEKT
08	LAGE
12	GRUNDRISSE
25	AUSSTATTUNG
30	IMPRESSUM



## Wohnen mit Lebensfreude

Tauchen Sie ein in die Zukunft des Wohnens in der malerischen Marktgemeinde Paternion!

Unser wegweisendes Projekt, die „FUXZONE Drautal“ setzt einen neuen Standard für modernes & leistbares Wohnen.

Dank unserer innovativen „massiven modularen Bautechnik“ entsteht hier ein Wohnbauprojekt, das Ihre Ansprüche nicht nur erfüllt, sondern sie übertrifft.

Träumen Sie von einem Zuhause, das nicht nur stilvoll und modern ist, sondern auch leistbar? Erfüllen Sie sich hier die Wohnlösung Ihrer Träume.

# Vom Traum zum Eigenheim

Mit der FUXZONE Drautal entsteht ein familienfreundliches und barrierefreies Wohnen, ausgerichtet auf Qualität und Funktionalität.

In der Stockenboierstraße in Nikelsdorf ergeben sich in drei Baukörpern, 19 Eigentumswohnungen mit der Nähe zu den Städten Villach und Spittal. Mit einem unverbaubaren Ausblick auf den Mirnock und das Drautal sichern Sie sich ein Eigenheim der Extraklasse.

Finden Sie Ihr neues Eigenheim mit besonderer Wohnatmosphäre und idealer Raumaufteilung bei den 2, 3, 4 oder 5-Zimmer-Wohnungen mit Garten, Balkon oder als Penthouse.



## Eckdaten

**3**  
Baukörper

**19**  
Eigentumswohnungen

**67,43m<sup>2</sup> - 122,64m<sup>2</sup>**  
Wohnungsgrößen

**17**  
überdachte Abstellplätze

**15**  
Freiparker

**6**  
XL-Garagen

**6**  
Hochbeete





## Die Lage

Tauchen Sie ein, in die Schönheit und den Charme der Marktgemeinde Paternion - Nikelsdorf. Ein Ort, der nicht nur von atemberaubender Natur umgeben ist, sondern auch mit der Nähe zu den Städten Villach und Spittal an der Drauf glänzt.

Ganz gleich, ob Sie aktiv sind oder die Ruhe suchen, Nikelsdorf bietet für jeden etwas. Von Wassersportarten im See bis hin zu Wanderungen in den nahegelegenen Bergen – hier können Sie Ihre Leidenschaften ausleben. Unsere Lage bietet Ihnen nicht nur eine erstklassige Anbindung an die Autobahn, Ärzten und Supermärkte, sondern auch ein umfassendes Netzwerk an Dienstleistungen, die Ihren Alltag erleichtern.



20 MIN.

DAS WANDER- & BADEPARADIES  
NATURPARK WEISSENSEE



2 MIN.

SEELE BAUMELN LASSEN AM  
PÖLLANER TEICH



~6 MIN.

SUPERMÄRKTE, APOTHEKE, ÄRZTE,  
SPORTANLAGEN, RESTAURANT, POST



3 MIN.

SPASS, AKTIVITÄT & GENUSS IM  
FREIBAD PATERNION



15 MIN.

FREIHEITSGEFÜHLE  
AM HAUSBERG GOLDECK



15 MIN.

VILLACH & SPITTAL AN DER DRAUF  
40 MIN. NACH ITALIEN & SLOWENIEN



*Dein neuer Lebensraum*

Verschaffe dir einen Überblick über das gesamte Projekt  
auf unserer Webseite.  
Einfach Kamera öffnen und QR-Code scannen.



[www.fuxzone.at](http://www.fuxzone.at)



## Grundrisse

Jede Eigentumswohnung ist ein einzigartiges Meisterwerk. Modernes Design, flexible Raumnutzung und hochwertige Ausstattung schaffen nicht nur eine Wohnung, sondern einen wahren Lebensmittelpunkt für Sie und Ihre Familie.

Von durchdachten Grundrissen bis hin zu modernen Annehmlichkeiten bieten unsere Wohnungen den Komfort, den Sie verdienen. Genießen Sie geräumige Wohnbereiche, stilvolle Badezimmer und großzügige Terrassen & Balkone, die Ihr Zuhause zu einem Ort des Wohlbefindens machen.

Alle Grundrisse sowie Lagepläne der KFZ-Stellplätze & Kellerabteile zum Ansehen und Download finden Sie auf [www.fuxzone.at](http://www.fuxzone.at).

Bei den dargestellten Grundrissen handelt es sich um Skizzen.



# HAUS 1



GEBÄUDE RÜCKANSICHT



## HAUS 1 - 1. OG ODER 2. OG

ZIMMER: 5  
 WOHNFLÄCHE: 120 m<sup>2</sup>  
 GARTENFLÄCHE: 300 m<sup>2</sup>/-

TERRASSE/  
 BALKON: 15 m<sup>2</sup>  
 AUSRICHTUNG SÜD/WEST

# HAUS 1



GEBÄUDE VORDERANSICHT



## HAUS 1 - 1. OG ODER 2. OG

ZIMMER: 4  
 WOHNFLÄCHE: 101 m<sup>2</sup>  
 GARTENFLÄCHE: -/-

TERRASSE/  
 BALKON: 31 m<sup>2</sup>  
 AUSRICHTUNG NORD/WEST





# HAUS 1



GEBÄUDE VORDERANSICHT



## HAUS 1 - PENTHAUS

ZIMMER: 2  
 WOHNFLÄCHE: 72 m<sup>2</sup>  
 GARTENFLÄCHE: -/-

TERRASSE/  
 BALKON: 180 m<sup>2</sup>  
 AUSRICHTUNG WEST

# HAUS 2



2. OG

1. OG

GEBÄUDE VORDERANSICHT



## HAUS 2 - 1. OG ODER 2. OG

ZIMMER: 4  
 WOHNFLÄCHE: 87 m<sup>2</sup>  
 GARTENFLÄCHE: 284 m<sup>2</sup>/-

TERRASSE/  
 BALKON: 21 m<sup>2</sup>  
 AUSRICHTUNG SÜD/OST

# HAUS 2



## HAUS 2 - 1. OG ODER 2. OG

ZIMMER: 3  
 WOHNFLÄCHE: 67 m<sup>2</sup>  
 GARTENFLÄCHE: 140 m<sup>2</sup>/-

TERRASSE/  
 BALKON: 10 m<sup>2</sup>  
 AUSRICHTUNG SÜD/WEST

# HAUS 2



## HAUS 2 - 1. OG ODER 2. OG

ZIMMER: 3  
 WOHNFLÄCHE: 67 m<sup>2</sup>  
 GARTENFLÄCHE: -/-

TERRASSE/  
 BALKON: 15 m<sup>2</sup>  
 AUSRICHTUNG NORD/OST



## HAUS 2



GEBÄUDE VORDERANSICHT



### HAUS 2 - PENTHAUS

ZIMMER: 4  
 WOHNFLÄCHE: 123 m<sup>2</sup>  
 GARTENFLÄCHE: -/-

TERRASSE/  
 BALKON: 123 m<sup>2</sup>  
 AUSRICHTUNG: OST

## HAUS 3



2. OG

1. OG

GEBÄUDE VORDERANSICHT

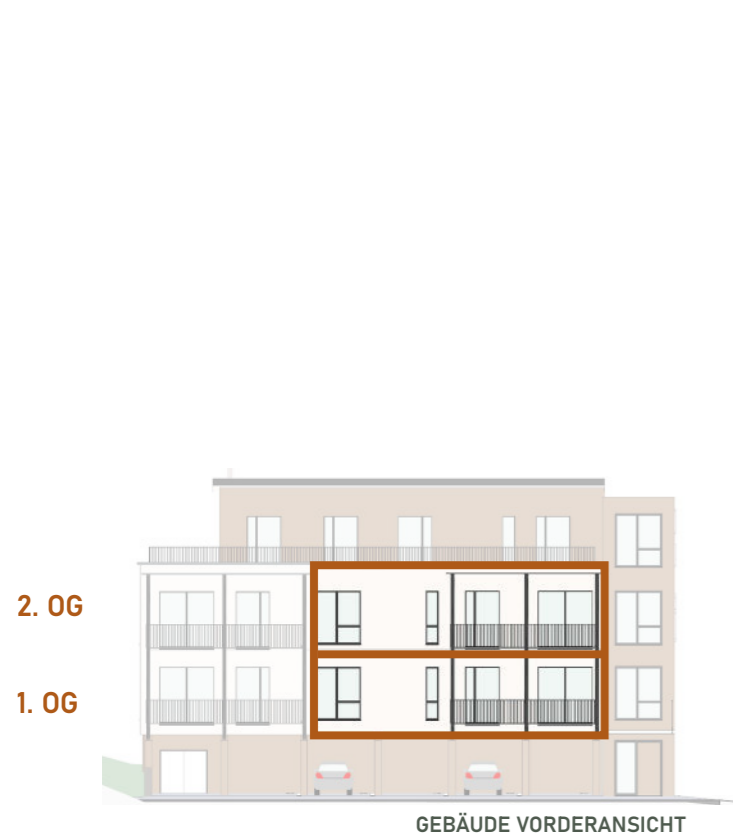


### HAUS 3 - 1. OG ODER 2. OG

ZIMMER: 4  
 WOHNFLÄCHE: 87 m<sup>2</sup>  
 GARTENFLÄCHE: 50 m<sup>2</sup>/-

TERRASSE/  
 BALKON: 21 m<sup>2</sup>  
 AUSRICHTUNG: SÜD/OST

# HAUS 3



## HAUS 3 - 1. OG ODER 2. OG

ZIMMER:	2	TERRASSE/ BALKON:	15 m <sup>2</sup>
WOHNFLÄCHE:	67 m <sup>2</sup>	AUSRICHTUNG	NORD/OST
GARTENFLÄCHE:	-/-		



# HAUS 3



## HAUS 3 - 1. OG ODER 2. OG

ZIMMER:	2	TERRASSE/ BALKON:	9 m <sup>2</sup>
WOHNFLÄCHE:	67 m <sup>2</sup>	AUSRICHTUNG	SÜD/WEST
GARTENFLÄCHE:	242 m <sup>2</sup> /-		





GEBÄUDE VORDERANSICHT



## HAUS 3 - PENTHAUS

ZIMMER: 4  
 WOHNFLÄCHE: 123 m<sup>2</sup>  
 GARTENFLÄCHE: -/-

TERRASSE/  
 BALKON: 123 m<sup>2</sup>  
 AUSRICHTUNG: OST

*Bauart*

In einer Welt, die sich ständig verändert, ist Zeit unser wichtigstes Gut. Durch kürzere Bauzeiten als beim herkömmlichen Bau bieten Zeitersparnis, ohne dabei Kompromisse bei der Qualität einzugehen.

Durch unsere massive Bauweise, eine Symbiose aus traditionellem Handwerk und modernster Technologie, entsteht eine unvergleichliche Robustheit und Langlebigkeit.

Unsere massiv gebauten Eigentumswohnungen vereinen hochwertige Bauweise, zeitgemäßes Design und erschwinglichen Luxus an einem Ort.



# Allgemeinflächen & Böden

Unsere Wohnanlage ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern auch ein Ort zum Leben, Lachen und Spielen. Wir verstehen, wie wichtig es ist, dass Kinder einen sicheren und inspirierenden Ort zum Austoben haben. Ein im Westen situierter Spielplatz ermöglicht es uns, die Herzen unserer kleinen Bewohner höherschlagen lassen.

Die Anlage ist nicht nur ästhetisch ansprechend, sondern auch sicher. Ein auf dem Grundstück befindlicher Weg verbindet die Wohnanlage mit den Hochbeeten und den XL-Garagen. Der beleuchtete Weg schlängelt sich durch begrünte Allgemeinflächen und führt zu idyllischen Rückzugsorten.



Willkommen in einer Welt des Komforts und der Effizienz. Der Charme von Landhausdielen aus Eichenholz ist unübertroffen und eignet sich hervorragend für die Fußbodenheizung. Die Behaglichkeit ist im Sommer wie im Winter deutlich spürbar. Die in den Sanitärräumen befindlichen Fliesen integrieren sich nahtlos im modernen Design der Wohnanlage.

Genießen Sie Ihre Außenbereiche mit exklusivem Feinsteinzeug auf den Penthäuser-Terrassen, Steinbetonplatten auf den Terrassen im Erdgeschoss und Lärchenholzdielen auf den großzügigen Balkonen. Ein stilvoller Außenbereich, der Ihren Lebensstil widerspiegeln kann.

# Garagen & Hochbeete

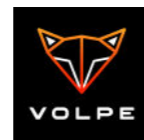
Warum sich mit Standard begnügen, wenn Sie das Außergewöhnliche haben können? Unsere zusätzlich zu erwerbenden XL-Garagen bieten nicht nur sicheren Schutz für Ihr Fahrzeug, sondern auch Stauraum für Ihre persönlichen Schätze. Weitere Optionen stellen die überdachten Stellplätze unter der Wohnanlage sowie Abstellplätze im Freien dar.



Erfüllen Sie sich den Wunsch vom Gärtnern & der Selbstversorgung mit unseren Hochbeeten in Arbeitshöhe. Hier können Sie Ihr grünes Paradies erschaffen und frische Kräuter, Gemüse und Blumen direkt vor Ihrer Haustür anpflanzen. Unsere Wohnanlage bietet nicht nur ein Zuhause, sondern ein ganzes Erlebnis. Jedes Detail wurde mit Bedacht geplant, um Ihnen ein unvergleichliches Lebensgefühl zu bieten.



## PARTNER



## DAS TEAM

Die Füchse, die den Wald verließen, um sich ihrer Erfüllung im „IMMOBILIENWALD“ zu stellen. Mit dem gemeinsamen Ziel, leistbaren und qualitativ wertigen Wohnraum zu schaffen, wurde das Projekt „FUXZONE Drautal“ ins Leben gerufen.

Von links betrachtet führte die kreative Füchsin Sara Jussner BA das Team durch die Bereiche Design & Grafik. Ihr Anspruch für Ästhetik spiegelt sich in sämtlichen Vermarktungsunterlagen. Egal ob Video, Bild und Ton – die kreative Füchsin transferiert unsere Projekte mit modernster Emotion.

Der schlaue und genaue unter den Füchsen – Manuel Fritz MSc. Mit seinem prüfenden Wesen behält er stets den Überblick und fokussiert sich nicht nur auf die Gesamtprojektkosten, sondern ermöglicht dank seines strategischen Verhandlungsgeschicks, auch den leistbaren Wohnraum für die Zukunft. Mit seinem Wissen aus Zahlen, Daten und Fakten ist der „Wirtschaftsfuchs“ unser prüfender Garant für Wirtschaftlichkeit und Qualität.

Von einer Vision zur Mission bis hin zur Umsetzung – die Rotfüchsin Martina Rohr & der (natürliche) Silberfuchs Peter Rohr übernehmen die verantwortungsvollen Aufgaben des investierenden Bauträgers samt Vertrieb.

Der Bauingenieur unter den Füchsen DI Roland Köck – als pläneschmiedender Fuchs bekannt, aber zumeist als Genie bezeichnet. Seine Aufgaben umfassen nicht nur den Bereich der Ein- und Ausführungspläne, sondern auch die Entwicklung neuer Bautechniken.

Der studierenden „Jungfuchs“ Alex Tribelnig sorgt mit seinem herzlichen Wesen nicht nur für gute Laune – mit seinem Engagement und der Leidenschaft zum Bauingenieurswesen ist er eine inspirierende Bereicherung für die Zukunft.

## SONSTIGES

Bei den Projektabbildungen (Broschüren, Werbeanzeigen,...etc) handelt es sich lediglich um symbolische Darstellungen. Für mögliche Abweichungen zwischen Symbolfotos, Darstellungen und den tatsächlichen Gegebenheiten in der Natur wird deshalb keine Haftung übernommen. Flächenangaben sind aus Gründen leichter Lesbarkeit gerundet. Vorbehaltlich Fehler und Irrtümer. Die Möblierung in den Grundrissen dient als Orientierungshilfe. Möbel und Einbauten sind nicht im Kaufpreis enthalten! Eine ausführliche Bau- und Ausstattungsbeschreibung erhalten Sie gerne auf Anfrage. Bildquelle: BK-Perfection, pexels.com, pixabay.com;



# MARTINA ROHR

## IHRE IMMOBILIENMAKLERIN

+43 664/ 15 300 83  
mr@volpe-immo.at

www.volpe-immo.at





# FUXZONE

*Drautal*



SCANNE MICH

[www.fuxzone.at](http://www.fuxzone.at)