

## **Atemberaubender Wörtherseeblick!**



**Objektnummer: 710**

**Eine Immobilie von Immo-Hoch2**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9210 Pörtschach am Wörther See
<b>Baujahr:</b>	1994
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	113,22 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 84,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,35
<b>Kaufpreis:</b>	595.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

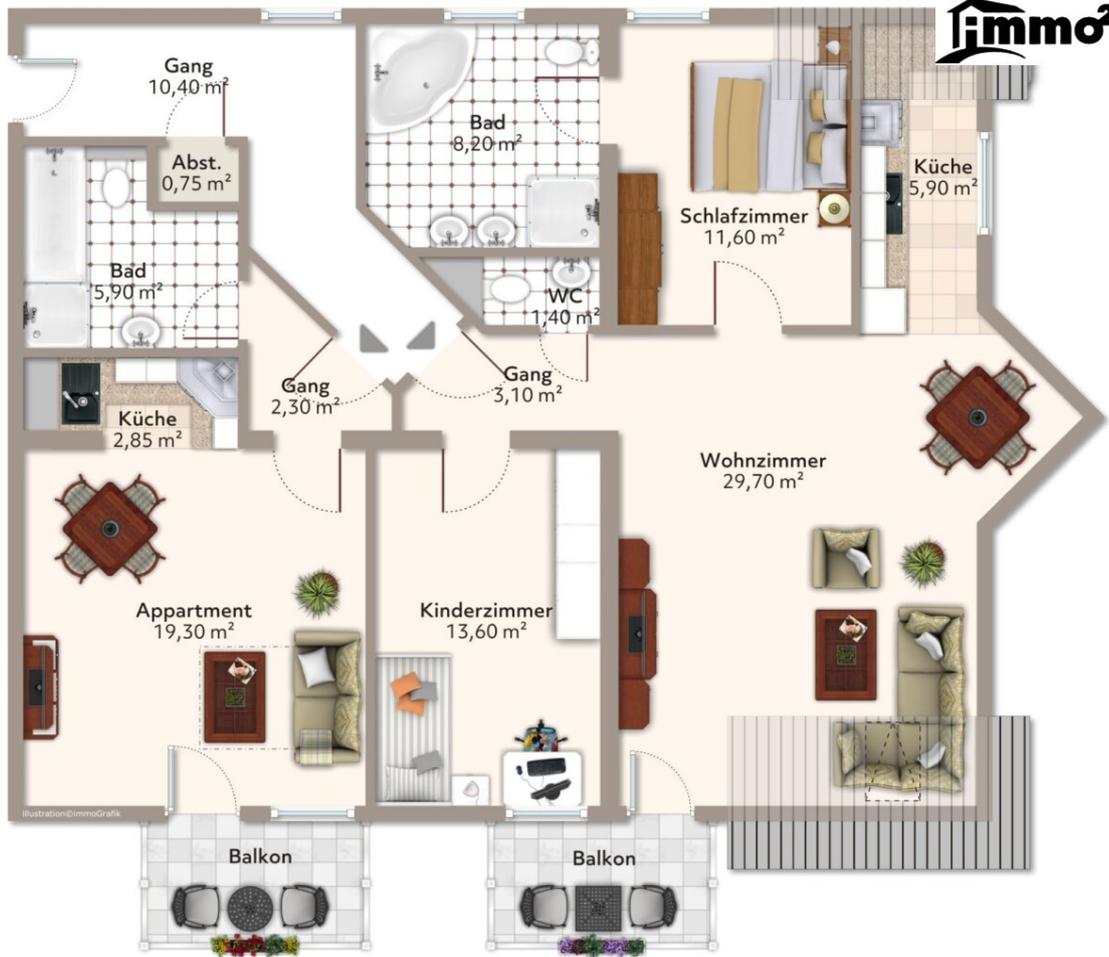
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ariane Barrasch, MSc**

Immo Hoch2 GmbH.  
Hauptstraße 160  
9210 Pörtschach am Wörthersee





Folgen Sie uns gerne auf  
unseren sozialen Netzwerken.



Immo-hoch2



ariane.barrasch\_immohoch2

## Objektbeschreibung

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause in Pörschach am Wörthersee! Diese großzügige ca. 114 qm Wohnung bietet Ihnen nicht nur ausreichend Platz, sondern auch eine Vielzahl von Möglichkeiten. Die geschickte Aufteilung ermöglicht es, die Wohnung als eine **große Einheit zu nutzen oder sogar als zwei separate Einheiten** zu nutzen, darunter ein voll ausgestattetes kleines Appartement mit eigener Küche und Bad.

### Highlights:

2. **Großzügige Aufteilung:** Die Wohnung verfügt über einen Vorraum, einen Abstellraum, ein großes Zimmer (das Appartement mit Küche) mit Zugang zum Balkon und einem eigenen Badezimmer. Zudem bietet sie einen geräumigen Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon und einem atemberaubenden Blick auf den Wörthersee. Ergänzt wird dies durch eine Küchennische, ein weiteres Badezimmer, ein separates WC und zwei Schlafzimmer. Darüber hinaus steht Ihnen ein Kellerabteil zur Verfügung.
4. **Dachboden mit Potenzial:** Ein echtes Highlight dieser Immobilie ist der große Dachboden, der über beeindruckende 98,40qm Fläche und eine großzügige Raumhöhe bis zu knapp 3,60 Metern verfügt. Dieser Raum bietet unzählige Nutzungsmöglichkeiten.
6. **Hochwertige Sanierung und Ausstattung:** Die Wohnung wurde erst vor wenigen Jahren aufwendig und hochwertig teilsaniert und liebevoll ausgestattet. Das bedeutet für Sie ein modernes und komfortables Wohnambiente von höchster Qualität.
8. **Möbliert nach Wunsch:** Das hochwertige Mobiliar der Wohnung kann auf Wunsch auch übergeben werden, sodass Sie sofort in Ihr neues Zuhause einziehen können, ohne sich um die Einrichtung kümmern zu müssen.
10. **Parkmöglichkeiten:** Ein Tiefgaragenplatz kann um 25.000€ dazu erworben werden, sowie ein Außenabstellplatz um 15.000€, was Ihnen viel Komfort und Flexibilität bietet.
12. **Traumhafter Balkon:** Genießen Sie von Ihrem eigenen Balkon aus einen atemberaubenden Blick auf den Wörthersee und die majestätischen Karawanken. Der perfekte Ort, um zu entspannen und die Schönheit der Natur zu genießen.
14. **Barrierefreier Zugang:** Dank eines Aufzugs ist die Wohnung barrierefrei erreichbar, von der Tiefgarage bis zur Wohnungstür.
16. **Top-Lage:** Die Lage in Pörschach am Wörthersee ist einfach unschlagbar. Nur 3

**Minuten Fußweg** trennen Sie vom glitzernden See, und in nur ca 5 Gehminuten erreichen Sie das lebhafte Ortszentrum. Die Gemeinde Pörtschach bietet eine erstklassige Infrastruktur, einschließlich Schulen, Kindergärten, Ärzten und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten. Die Landeshauptstadt Klagenfurt ist zudem in nur 15 Autominuten erreichbar.

18. **Freizeitmöglichkeiten:** Die Region bietet eine Fülle von Freizeitaktivitäten, darunter eine Vielzahl von Wassersportarten, Wander- und Sightseeingtouren. Auch Wintersportbegeisterte finden in der Nähe erstklassige Skigebiete. Italien und Slowenien liegen ebenfalls in unmittelbarer Nähe, was die Erkundung weiterer faszinierender Destinationen ermöglicht.

Diese Wohnung vereint Raum, Luxus, eine hochwertige Ausstattung und eine erstklassige Lage in Pörtschach am Wörthersee. Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, dieses einzigartige Angebot zu Ihrem neuen Zuhause zu machen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von all den Vorzügen dieser Immobilie begeistern.