

## **Wörthersee: Luxus-Ferien-Wohnung mit exklusivem See-Zugang**



**Objektnummer: 171/9571004**

**Eine Immobilie von Immobilien Lenz Luxury Estate, EV  
Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9082 Maria Wörth
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	106,83 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Garten:</b>	18,87 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 26,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,76

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag.a Regina Melcher**

Immobilien Lenz Luxury Estate, EV Immobilien GmbH  
Burggasse 15  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 720 880 200  
H +43 650 835 09 08

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



















## Objektbeschreibung

Die ideal gelegene, ca. 107 m<sup>2</sup> große Luxus-Apartment an der Wörthersee-Südufer-Straße im Gemeindegebiet von Maria Wörth im Ortsteil Dellach am Wörthersee liegt im ersten Obergeschoß eines ruhigen kleinen Apartmenthauses. Sie kommen in einen Vorraum, davon gehen zentral die beiden Schlafzimmer, das große geräumige Designer-Bad mit Dusche und Wanne und der gemütliche Highend-Wohn-Essbereich mit einer modern, voll ausgestatteten Küche mit glatten Fronten ab. Außerdem haben Sie ein Gäste-WC im Vorraum und eine Speisekammer, erreichbar über die Küche. Der Wohnung ist ein geräumiger ca. 16 m<sup>2</sup> großer Balkon mit direktem, unverbaubarem Blick nach Osten auf den See vorgelagert. Die zweite Terrasse mit Panorama ca. 30 m<sup>2</sup> groß ist nach Norden unverbaut und direkt auf den See gerichtet. Die helle und lichtdurchflutete Wohnung der Luxusklasse ist geschmackvoll und modernst eingerichtet. Sie lässt bis auf wenige Lieblingsstücke von Ihnen keine Wünsche offen. Die Wohnung hat viele große Fenster, wodurch man überall einen schönen unverbauten Blick auf den Wörthersee genießt. Als Besonderheit der Wohnung sind 2 großzügige Garagenplätze in der Tiefgarage inbegriffen, ein geräumiges Kellerabteil für Abstellmöglichkeiten, und ein bequemer Liftzugang von der Tiefgarage zur Wohnung. Des Weiteren haben sie über einen breiten Steg über der Straße einen privaten Seezugang zur weitläufigen, gepflegten grünen Wiese. Neben dem Seezugang können Sie das ansässige Bistro am See besuchen und dort gut zu Mittag zu essen. Hier können Sie sich rasch und unkompliziert den Traum von einer gehobenen und Luxus-Bleibe am See mit Seezugang in einem perfekten Preis-Leistungsverhältnis erfüllen! Sie können zusätzlich mit dem Hotel einen Nutzungsvertrag abschließen. Die Wohnung wird während Ihrer Abwesenheit vom Hotel serviert, gepflegt und an Gäste vermietet, um keine Betriebskosten zu haben bzw. um Erträge zu lukrieren. Optimaler und einfacher können Sie den Wörthersee und das schöne Kärnten zu allen Jahreszeiten nicht genießen!