

# Ihr Platz am Wörthersee: selbst flexibel nutzen & clever investieren



**Objektnummer: 941**

**Eine Immobilie von Immo-Hoch2**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9210 Pörtschach am Wörther See
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	72,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	30,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,64
<b>Kaufpreis:</b>	460.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

zzgl. 35.000 € komplette Inneneinrichtung zzgl. 12.000 € KFZ-Stellplatz

### Provisionsangabe:

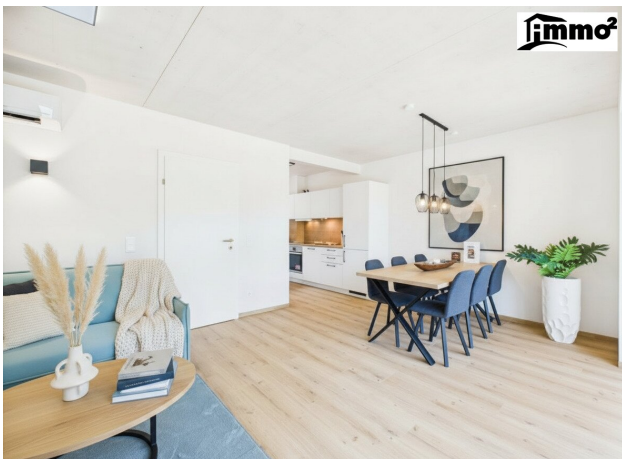
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



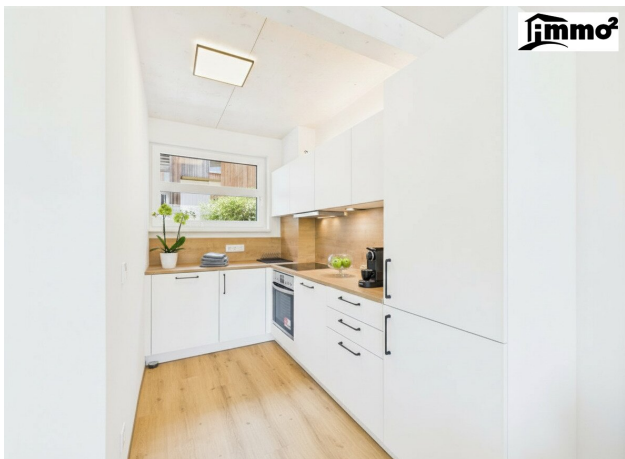








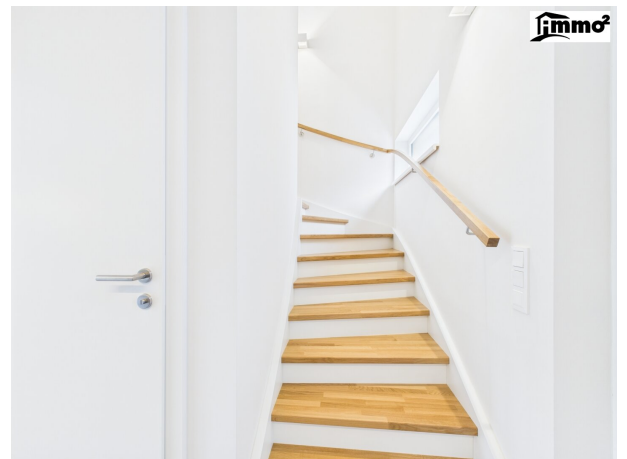
imm<sup>2</sup>

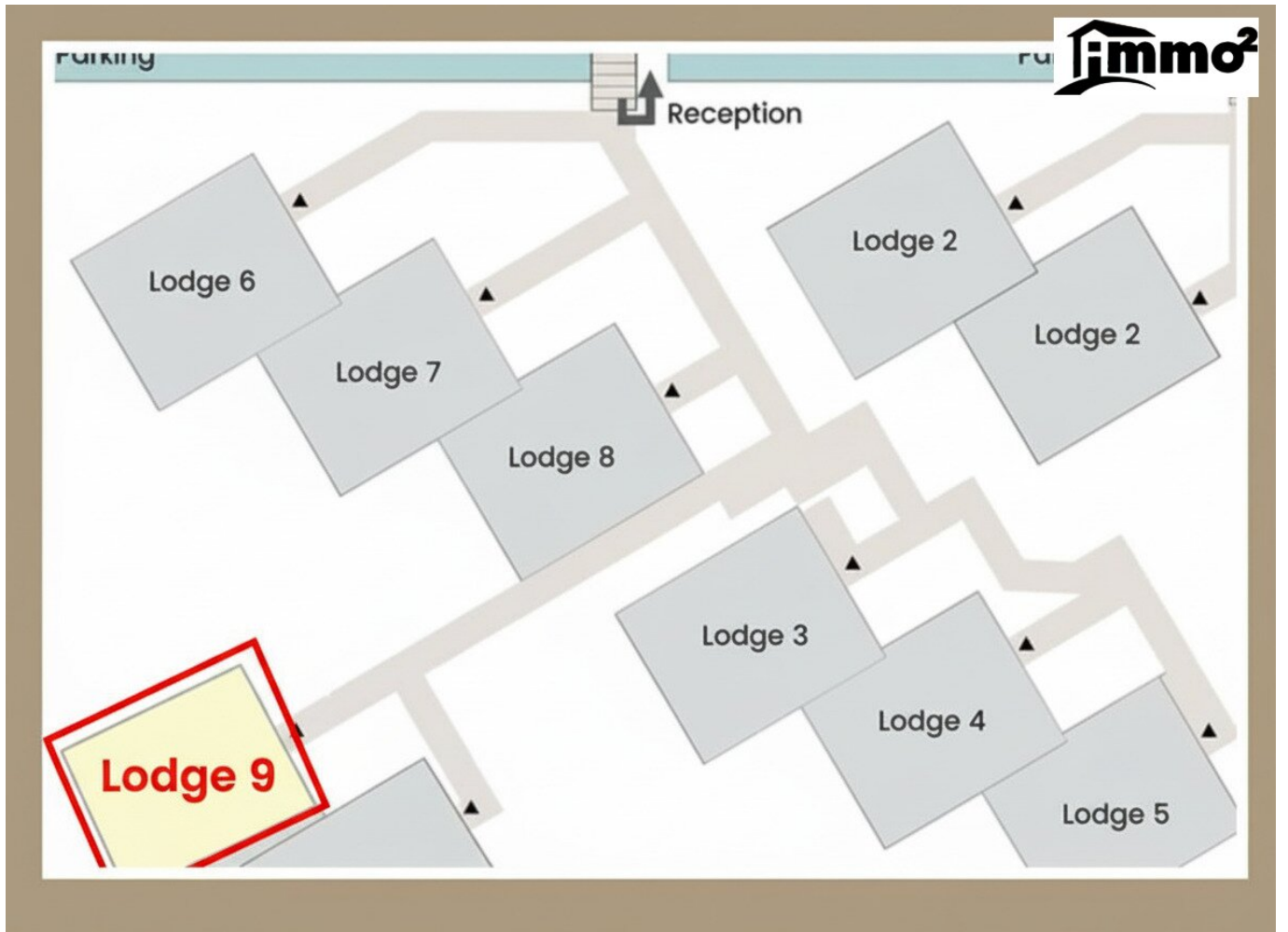


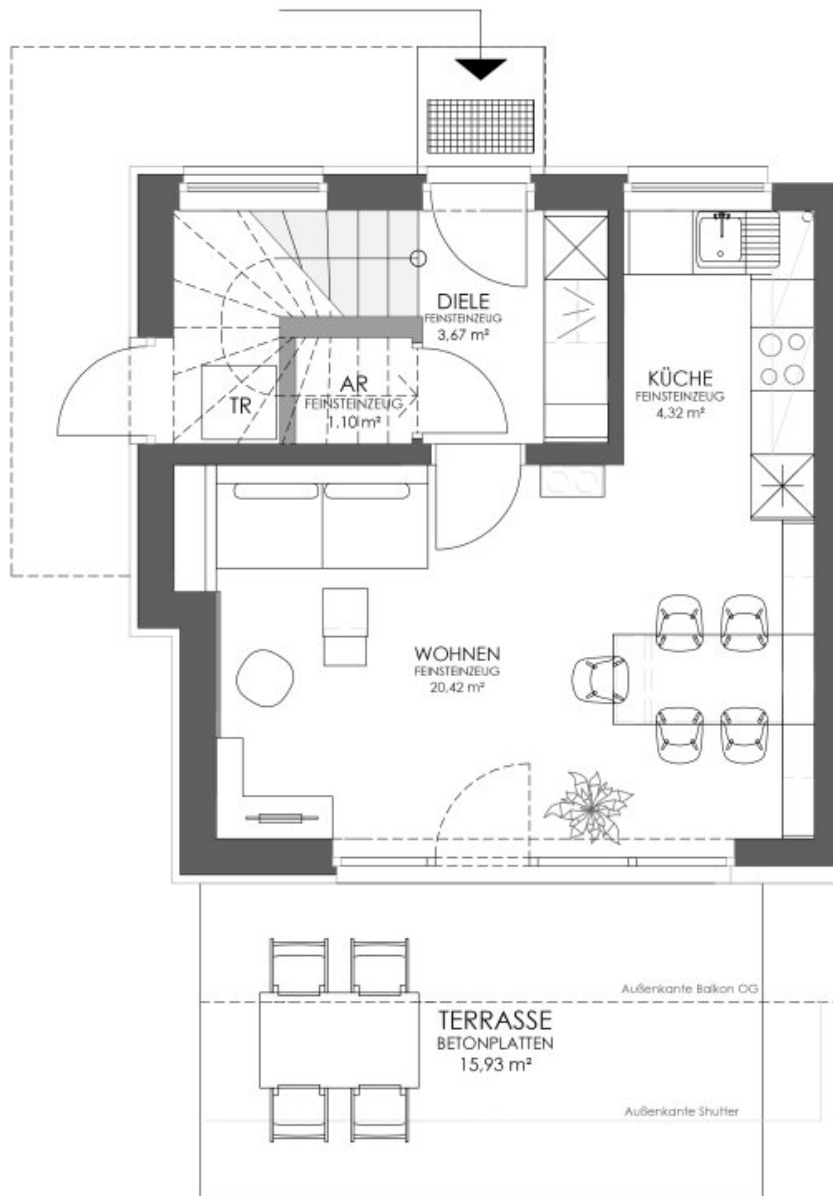
imm<sup>2</sup>

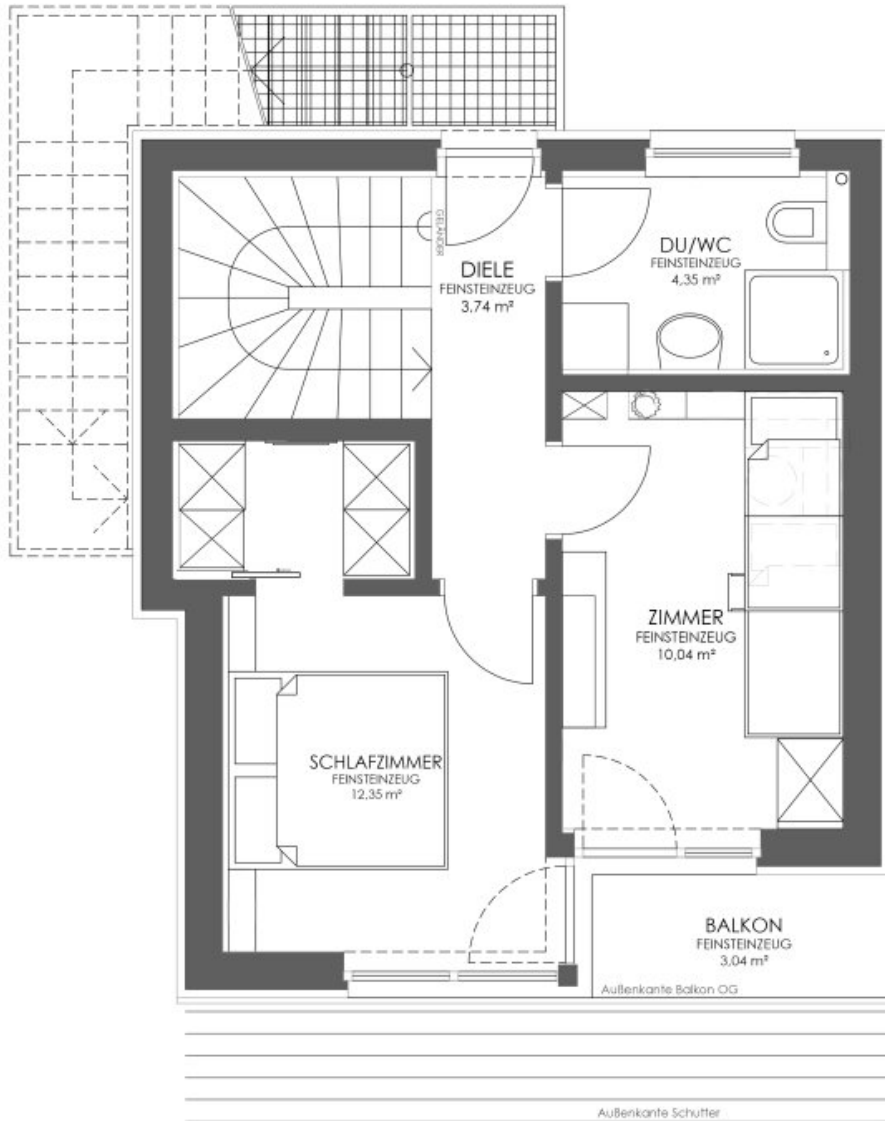


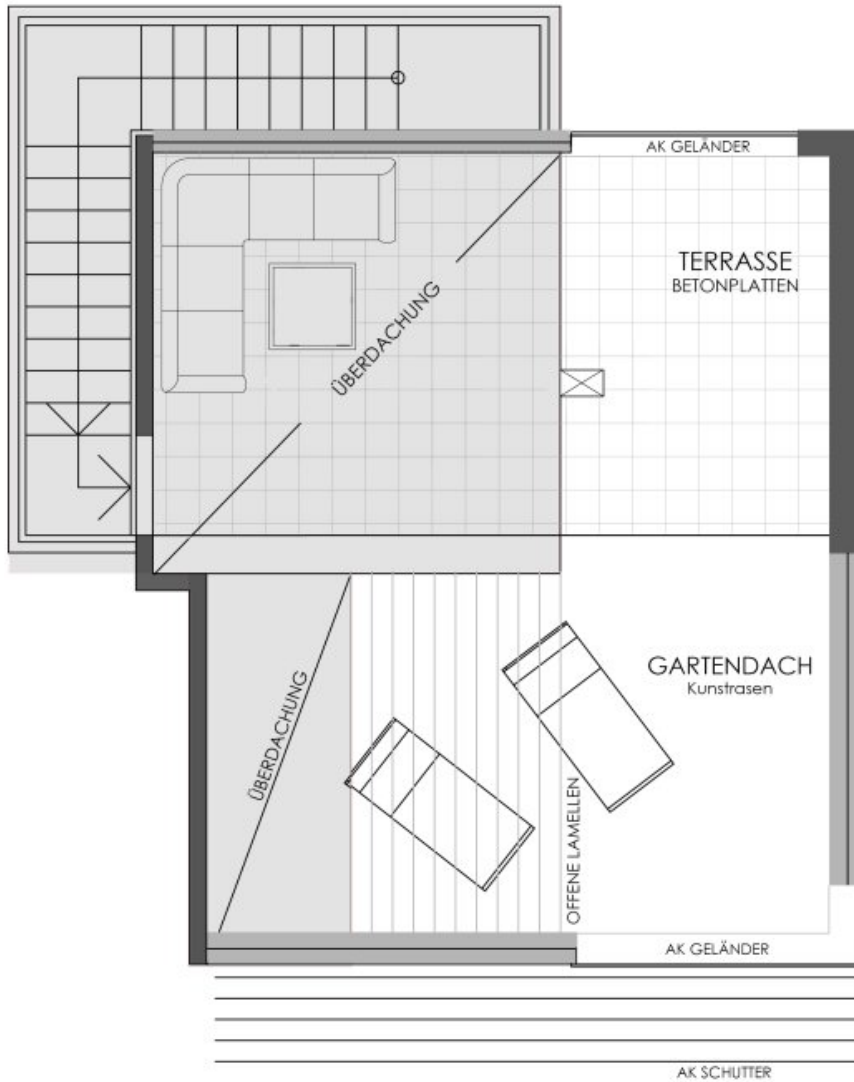
imm<sup>2</sup>











## Objektbeschreibung

### Urlaub am Wörthersee genießen – und gleichzeitig Einnahmen erzielen

#### Stellen Sie sich vor:

Sie beginnen den Tag mit einem Kaffee auf Ihrer privaten Dachterrasse.

Die Sonne scheint, es ist ruhig, nur Natur um Sie herum. Kein Lärm, kein Stress – einfach ankommen und durchatmen.

#### Und das Schönste daran:

Während Sie diesen Ort genießen, arbeitet Ihre Immobilie bereits für Sie.

### Ein Ort, der mehr kann als nur schön sein

Diese moderne Maisonette-Lodge in Pörtschach am Wörthersee verbindet das, was sich viele wünschen – aber nur selten finden:

#### Ein eigener Rückzugsort. Und gleichzeitig eine durchdachte Investition.

Hier entscheiden Sie selbst:

- Wann Sie Ihre Auszeit am Wörthersee genießen
- Wann Ihre Immobilie für Sie Einnahmen generiert

Ganz flexibel. Ganz unkompliziert.

### Sorglos-Modell – Ihre Ferienimmobilie ohne Aufwand

#### Das Besondere an diesem Konzept:

Sie müssen sich um nichts kümmern.

Eine erfahrene Agentur vor Ort übernimmt für Sie:

- die Vermietung
- die Gästebetreuung
- die Reinigung
- die laufende Organisation

? Für Sie bedeutet das:

**Kein Stress, kein Aufwand – nur Nutzung und Ertrag.**

Ein Modell, das Ihnen die Freiheit gibt, die Immobilie zu genießen, ohne sich um den Betrieb kümmern zu müssen.

**Ein Zuhause auf Zeit – für Sie und Ihre Gäste**

Ob spontane Wochenendauszeit, Sommerurlaub mit der Familie oder ein paar ruhige Tage zwischendurch – diese Lodge bietet den perfekten Rahmen.

Gleichzeitig ist sie so konzipiert, dass sich auch Ihre Gäste sofort wohlfühlen.

**Ein Ort, der:**

- Entspannung schafft
- Erinnerungen entstehen lässt
- und immer wieder gerne gebucht wird

**Das Highlight: Leben zwischen Garten & Dachterrasse**

Diese Maisonette überzeugt nicht nur innen, sondern vor allem durch ihre großzügigen Außenflächen:

- **Eigengarten mit Terrasse** – ideal für Frühstück im Freien oder entspannte Nachmittage
- **uneinsehbare Dachterrasse** – Ihr privater Rückzugsort mit Blick ins Grüne
- zusätzlicher Balkon im Obergeschoss

Hier entsteht genau das Lebensgefühl, das man mit dem Wörthersee verbindet.

## **Durchdacht, hochwertig & sofort nutzbar**

Die Lodge wurde neu errichtet und vollständig ausgestattet – Sie können sofort starten:

- ca. 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen
- 2 Schlafzimmer + zusätzlicher Schlafbereich
- moderne, offene Wohnküche
- voll möbliert & „löffelfertig“
- hochwertige Holzbauweise
- Fußbodenheizung & Klimaanlage
- eigener Stellplatz

*? Ankommen. Aufsperrren. Wohlfühlen.*

## **Für wen ist diese Immobilie ideal?**

Für Menschen, die mehr wollen als nur eine Immobilie:

- als **Zweitwohnsitz am Wörthersee**
- als **Ferienimmobilie mit Mehrwert**
- als **Investment mit touristischer Vermietung**

Oder einfach für alle, die sagen:

**„Ich möchte mir diesen Ort sichern – für mich und meine Zukunft.“**

## **Die Lage – kurz & auf den Punkt**

Ruhig gelegen im Ortsteil Sekull bei Pörschach genießen Sie hier Natur, Privatsphäre und Erholung. Der Wörthersee ist nur wenige Minuten entfernt, ebenso wie Velden, Klagenfurt und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Eine perfekte Kombination aus Rückzug und guter Erreichbarkeit.

## **Ihr nächster Schritt**

Solche Immobilien sind selten – vor allem in dieser Kombination aus Eigennutzung, Vermietung und Lage.

***Vereinbaren Sie eine Besichtigung und erleben Sie selbst, was diesen Ort so besonders macht.***