

**Exklusive Penthouse-Terrassenwohnung - Pörtschach
Zentrum - inkl. 2 Tiefgaragenplätzen, Seezugang und
Bootsboje**



Objektnummer: 1223

Eine Immobilie von Matthias Schiffer Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9210 Pörschach am Wörther See
Baujahr:	2020
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	124,45 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	4,48 m²
Heizwärmebedarf:	A 43,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Matthias Schiffer

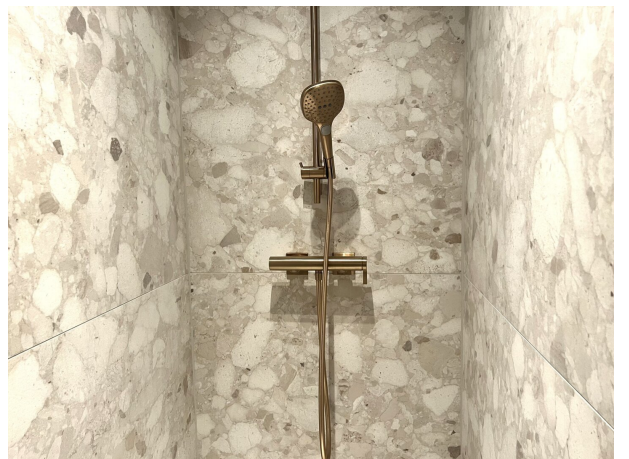
Matthias Schiffer Immobilien treuhand GmbH
Wächtergasse 1/M/11
1010 Wien

















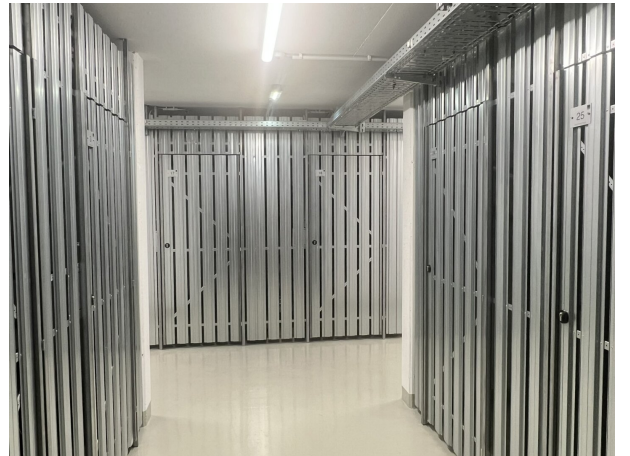
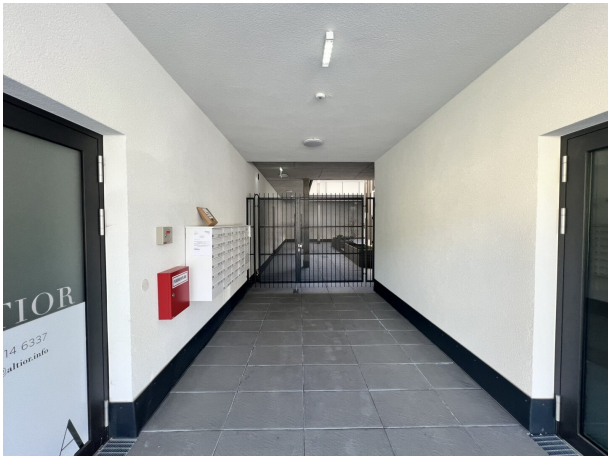














TOP 24 PH



- 1 WOHNEN/ESSEN
- 2 KOCHEN
- 3 MASTERSCHLAFZ. + ANKLEIDE
- 4 GÄSTEZIMMER
- 5 EINGANGSBEREICH + GALERIE
- 6 MASTERBAD
- 7 GÄSTEBAD
- 8 AR

- 9 TERRASSE
- 10 FREIFLÄCHE



M1:100

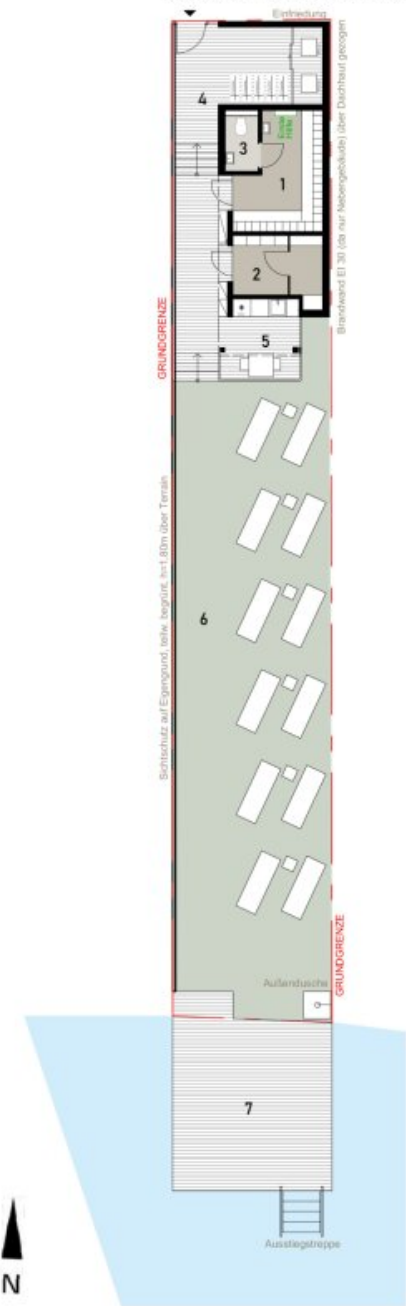


Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbel nicht geeignet. Statische, konstruktive, haustechnische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Ausgestaltung und Positionierung der Terrassenbrüstungen sowie Geländer werden im Zuge des Fassadenkonzeptes des Architekten festgelegt. **Änderungen vorbehalten!** Der Ausbau erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Maß- und Wohnnutzflächentoleranz $\pm 3\%$. Die Wohnnutzfläche kann sich in Bezug auf Statik-, Elektro- und HKLS-Einbauten geringfügig ändern. Fensterabmessungen sind Rohbaumaße; Architekturlichte + Mauerlichte abzüglich rundum 4cm (z.B. ML100/143 + AL 92/135). *Böschungskanten, -längen und -winkel können durch die örtlichen Gegebenheiten im Zuge der Bauführung noch abweichen*



SEEGRUND

ÜBERSICHT GRUNDSTÜCK M 1:200



1	UMKLEIDE 1	10,06 m ²
2	UMKLEIDE 2	6,34 m ²
3	WC	2,05 m ²
UMKLEIDEFLÄCHE		18,45 m ²
4	ZUGANG	27,82 m ²
5	TERRASSE	6,77 m ²
6	LIEGEWIESE	110,36 m ²
7	STEG	31,71 m ²

M1:100



Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbel nicht geeignet. Statische, konstruktive, haustechnische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Ausgestaltung und Positionierung der Terrassenbrüstungen sowie Geländer werden im Zuge des Fassadenkonzeptes des Architekten festgelegt. Änderungen vorbehalten! Der Ausbau erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Maß- und Wohnnutzflächentoleranz ± 3%. Die Wohnnutzfläche kann sich in Bezug auf Statik-, Elektro- und HKLS-Einbauten geringfügig ändern. Fensterabmessungen sind Rohbaumaße; Architekturlichte + Mauerlichte abzüglich rundum 4cm (z.B. ML100/143 + AL 92/135) *Böschungskanten, -längen und -winkel können durch die örtlichen Gegebenheiten im Zuge der Bauführung noch abweichen*

Objektbeschreibung

Die **exklusive Penthouse-Terrassenwohnung** liegt **direkt im Zentrum von Pörtschach** am Wörthersee und ist die **Top-Wohnung des Projektes "Anima Mea"**.

Das luxuriöse Objekt liegt im **3. Obergeschoss** des 2020 neu errichteten Hauses und ist **bequem, barrierefrei** mit dem **Lift** zu erreichen.

Die **hochwertige Bauausführung**, sowie die **exklusiven Materialien** im Innenbereich geben dieser besonderen Wohnung ihren **besonderen und exklusiven Stil**.

Die **repräsentative, gut geschnittene, helle und ruhige Wohnung** ist nach **Süden zum Wörthersee** (Blickrichtung Pyramidenkogel) ausgerichtet und gliedert sich wie folgt:

- Eingangsbereich/Flur 22,69m²
- Abstellraum (für Waschmaschine und Trockner) 2,79m²
- Masterbad 10,94m²
- Gästebad 3,96m²
- WC 1,48m²
- Zimmer mit SR 18,57m²
- Zimmer 16,48m²
- offener Wohn- & Essbereich mit hochwertiger offener Einbauküche 47,54m²
- Terrasse (teilweise überdacht inkl. Sonnenschutz) 71,25m²
- Freifläche für extensive Begrünung 14,31m²

Die Wohnung wird durch ein geräumiges, trockenes **Kellerabteil** (4,48m²), sowie in der **Tiefgarage** durch **2 PKW-Stellplätze** inkl. eigener **E-Ladestation** ergänzt.

Kellerabteil und PKW-Stellplätze sind natürlich ebenfalls bequem mit dem Lift erreichbar.

Auch das Badevergnügen kommt nicht zu kurz.

Den Wohnungsbesitzern steht im Ort ein **eigener Seezugang inkl. Umkleidegarderoben, WC, Liegewiese und Steg zur Verfügung.**

Zur gegenständlichen Wohnung besteht überdies ein eigener Vertrag über eine **Boots-Boje direkt vor dem Badesteg.**

Der Seegrund ist **bequem in wenigen Minuten** zu Fuß oder mit dem Auto zu erreichen. Gegenüber dem Seegrundstück stehen **ausreichend öffentliche**, gebührenpflichtige **PKW-Parkplätze** zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme, um Ihnen diese besondere Immobilie bei einem Besichtigungstermin persönlich präsentieren zu dürfen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap