

# **Moderne Dachgeschosswohnung am Aichwaldsee mit privatem Seezugang!**



**Objektnummer: 171/30072503**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9582 Latschach
<b>Nutzfläche:</b>	162,88 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	190,39 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 61,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,96
<b>Kaufpreis:</b>	690.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Hans Kapeller**

Immobilien Lenz Luxury Estate, EV Immobilien GmbH  
Völkermarkter Straße 53  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

H +43 664 4132361

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

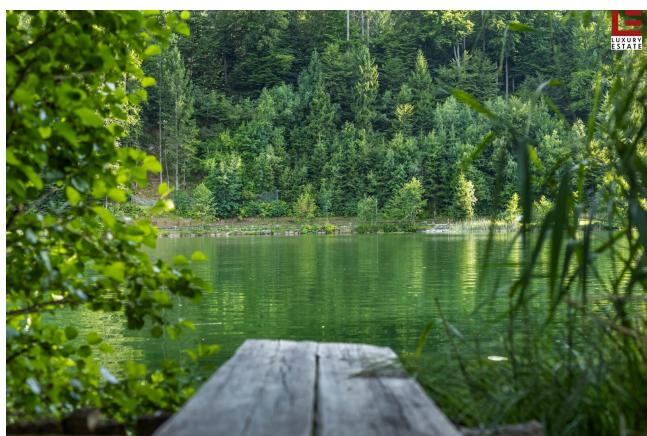
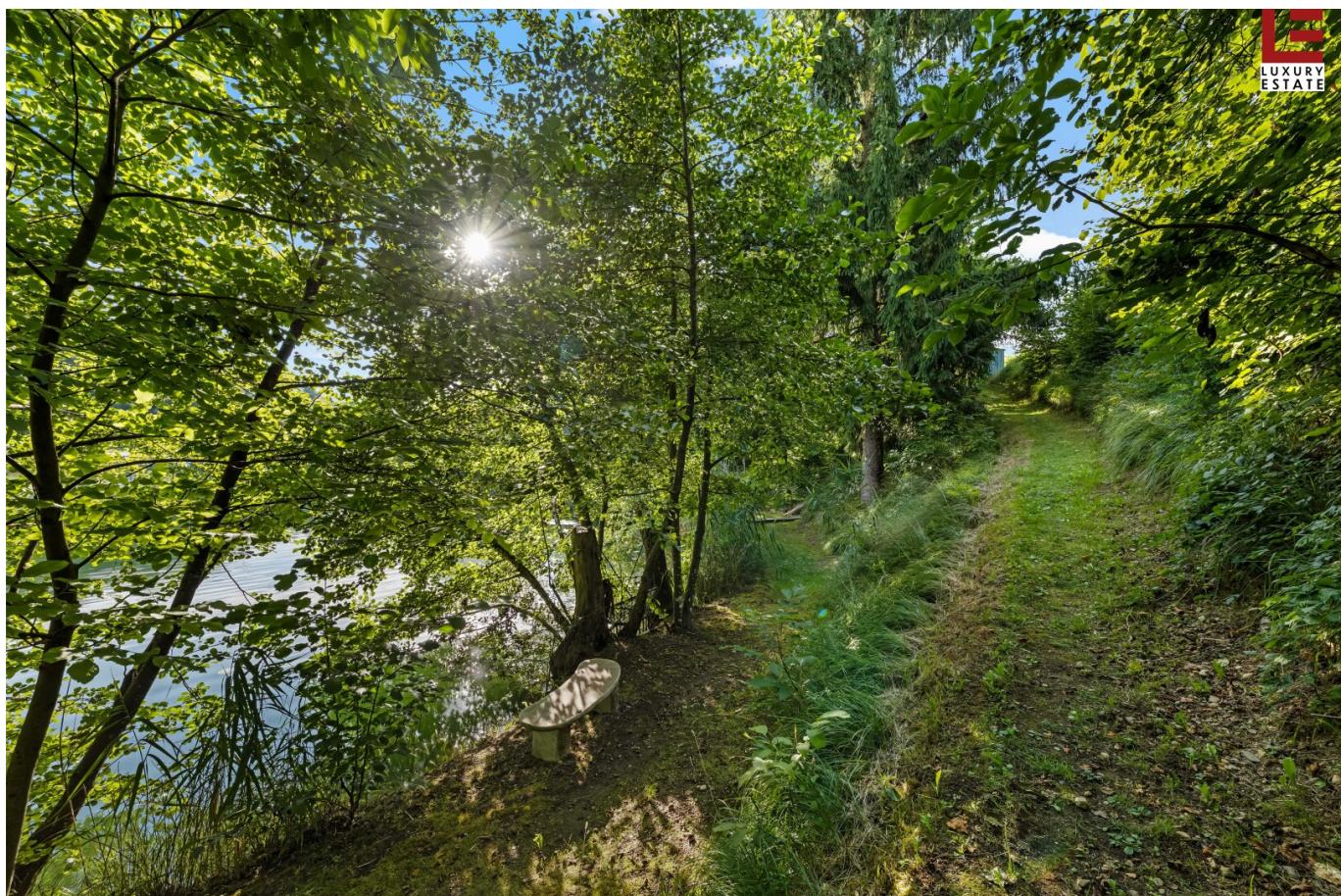


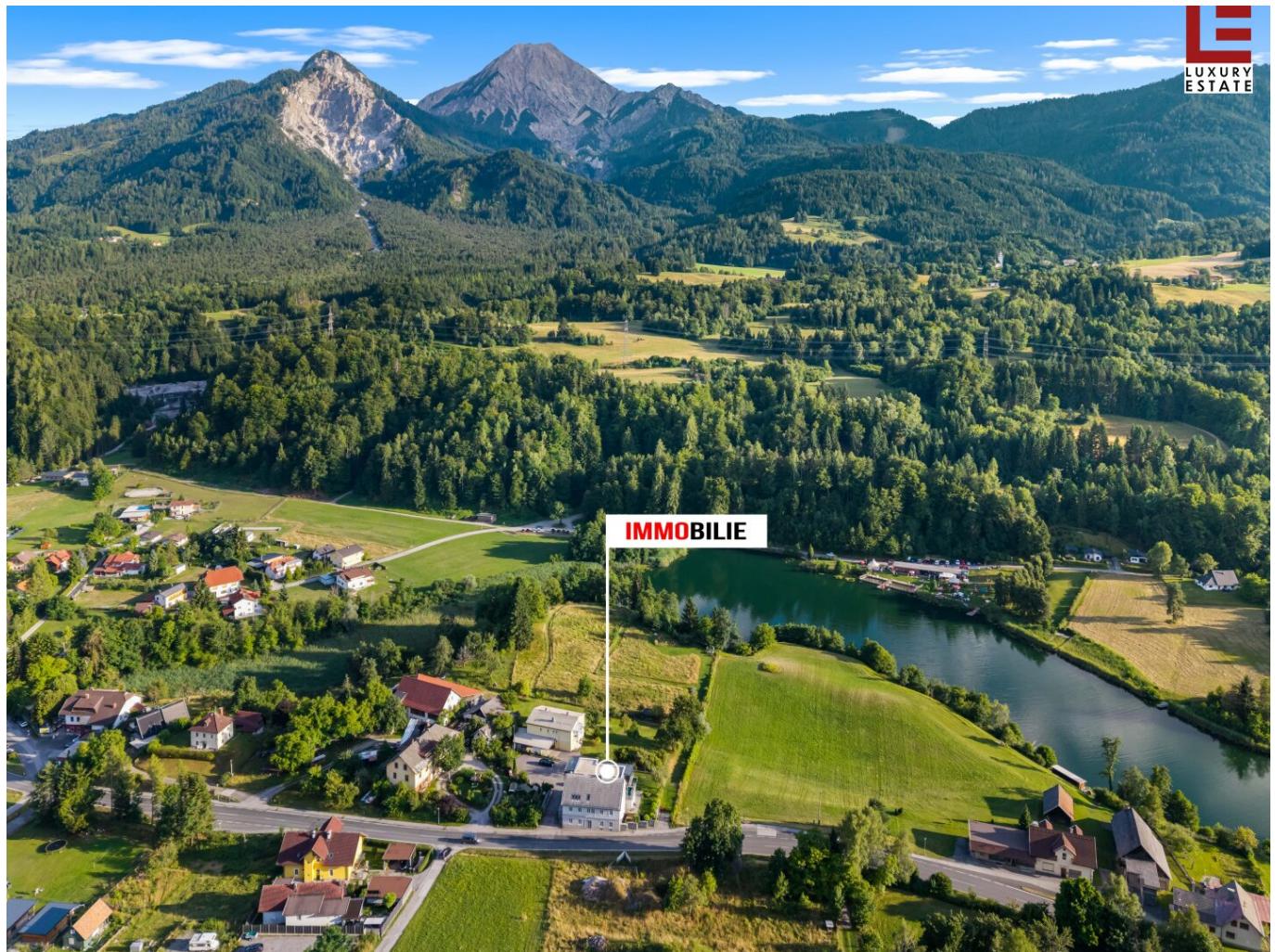












## Objektbeschreibung

Diese einzigartige Immobilie am Aichwaldsee mit privatem Seezugang ist ein gelungenes Arrangement aus historischem Bestand aus der Jahrhundertwende zum 20. Jhd. und der zeitlichen Moderne von heute. Mit viel Liebe und Herzblut entstand eine Kombination aus Alt und Neu mit vielfältigsten Nutzungsmöglichkeiten die dieses Haus bietet. Im Dachgeschoss befindet sich die angebotene Wohnung mit einer Wohn-Nutzfläche von rd. 162 m<sup>2</sup> plus Kellerabteil mit rd. 4 m<sup>2</sup>. Eine Balkonterrasse mit rd. 24 m<sup>2</sup> ergänzt das Top-Angebot. Egal ob Sie diese Wohnung als Wertanlage (Anlegerobjekt), als Mietobjekt (touristische Vermietung, Dauervermietung), als Lebensmittelpunkt oder als Ferienwohnsitz für Ihre Familie, defacto als Zweitwohnsitz (Zweitwohnsitznutzung genehmigt) zum Freizeit geniesen sehen, diese Immobilie bietet die perfekte Lösung. Zusätzlich gibt es die Möglichkeiten, die angebundene Liegewiese und den privaten Badestrand mit Seezugang (den teilen Sie mit dem Miteigentümern) genießen zu dürfen. Als das bietet eine exklusiven und sehr privaten Flair und verleiht dieser Liegenschaft den vorhandenen Touch.

In der Wohnung selbst gibt es einen großzügigen Wohn- Koch- und Essbereich. Dazu 2 Schlafzimmer (ein drittes Schlafzimmer lässt sich wohl mit wenig Aufwand adaptieren), 2 Bäder, genügend WC's und einen Abstellraum. Oberhalb vom Dachgeschoss ist zusätzlich eine kleine Maisonette integriert. Der Zugang erfolgt zentral über einen außenliegenden, überdachten Stiegenaufgang. Die Balkonterrasse ist perfekt ausgerichtet und überdacht und bietet optimales Bewohnen bei jedem Wetter. Die Haustechnik ist im Keller untergebracht, wo auch die Möglichkeit von entsprechendem Stauraum besteht. Als Energiequelle wird eine moderner, der Zeit angepasster Pelletsbrenner genutzt, wobei die erzeugte Wärmeenergie über eine Zentralheizung verteilt wird. Alternativ steht eine Heizmöglichkeit mit Holz zur Verfügung. Unmittelbar neben dem zentralen Stiegenaufgang stehen 2 Stellplätze für Ihre Fahrzeuge zur Verfügung und sind Ihr Eigentum. Besucherparkplätze sind vorhanden.

Wenn Sie ein Objekt suchen um zu investieren oder nach großzügigem Wohnraum Ausschau halten und das kombiniert mit privatem Seezugang in großzügiger Form zu einem kleinen, aber feinen Natursee in unberührter Natur und sehr guter Lage, dann sind Sie bei diesem Objekt, bei dieser Wohnung goldrichtig. Ein Juwel der besonderen Art wartet auf Sie beim Aichwaldsee, ganz in der Nähe des bekannten Faaker Sees!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.