

**„Wo der See den Takt des Lebens bestimmt.“ | ZELLMANN
IMMOBILIEN**



Objektnummer: 24150

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9081 Reifnitz
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,92 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	1,77 m ²
Heizwärmebedarf:	B 31,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	656.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien



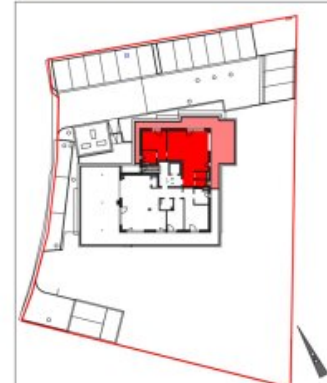
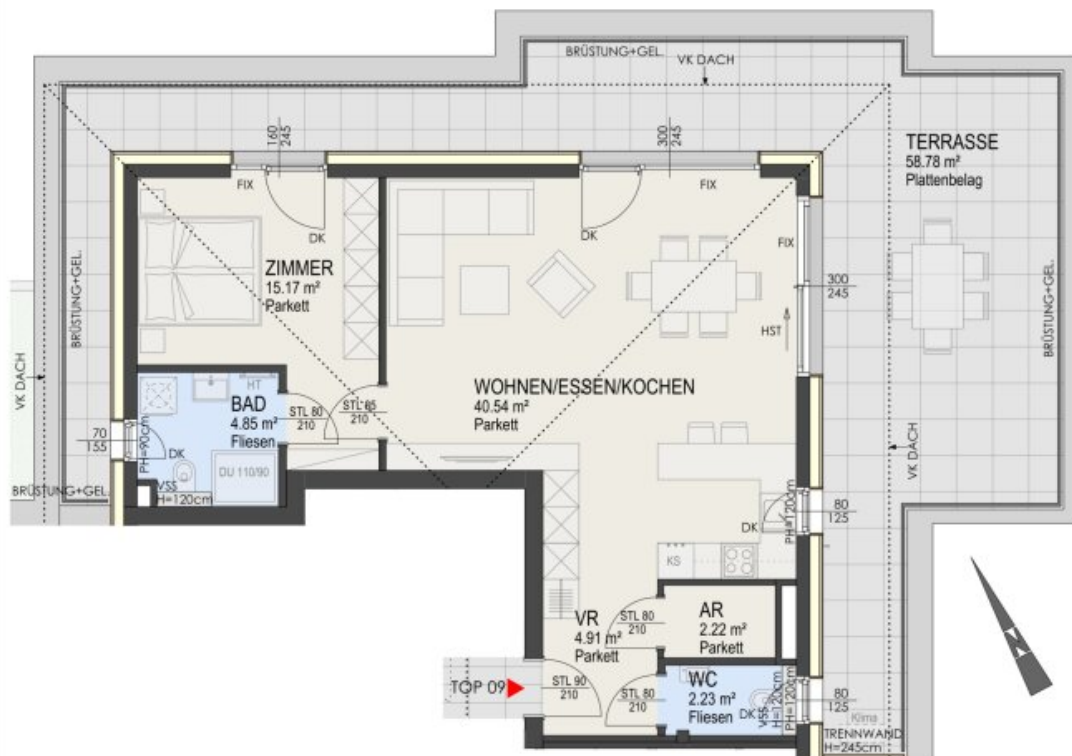


ZELLMANN
IMMOBILIEN

**PENTHAUS
TOP 09**

Wohnen	69.92 m ²
Terrasse	58.78 m ²

Abstellraum 03	2.89 m ²
----------------	---------------------



03.06.2024

M1:100



ARCHITEKT KRAINER ZT GMBH

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbau-Möbeln nicht geeignet. Statische, konstruktive, haustechnische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Ausgestaltung und Positionierung der Terrassenbrüstungen sowie Lieganlagen werden im Zuge des Fassadenkonzeptes des Architekten festgelegt.

Änderungen vorbehalten!

Der Ausbau erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung, Maß- und Wohnnutzflächenanzahl $\pm 3\%$

Objektbeschreibung

GREEN & LAKE SUITES – WOHNEN AM WÖRTHERSEE

Top 9 – Penthouse mit 59 m² Sonnenterrasse und spektakulärem Ausblick

Ein Rückzugsort für Anspruchsvolle

Inmitten der idyllischen Ortschaft Reifnitz, nur 250 Meter vom türkisblauen Wörthersee entfernt, erwartet Sie ein Refugium, das Ruhe, Natur und zeitgemäße Architektur in vollendeter Form vereint.

Die **GREEN & LAKE Suites** verkörpern modernen Wohnkomfort in seiner elegantesten Form – harmonisch eingebettet in eine grüne Umgebung und dennoch in zentraler Lage mit hervorragender Infrastruktur.

Das Gebäude wurde in massiver Bauweise als **Niedrigenergiehaus** errichtet und überzeugt durch klare Linien, natürliche Materialien und große Glasflächen, die Licht und Weite in jeden Raum bringen.

Wohnen über den Dächern von Reifnitz

Die Wohnung **Top 9** befindet sich im obersten Geschoss (Penthouse) und bietet auf **69,92 m² Wohnfläche** ein elegantes, offenes Raumkonzept für ein bis zwei Personen.

Herzstück ist der weitläufige Wohn-Ess-Bereich mit offener Küche und direktem Zugang zur **beeindruckenden 58,78 m² großen Terrasse** – ein Ort für Sonne, Ruhe und atemberaubende Ausblicke über Reifnitz.

- **Wohnfläche:** ca. 69,9 m²
- **Terrasse:** ca. 58,8 m²
- **Ausrichtung:** Süd-Ost
- **Zimmer:** 2
- **Bad:** 1
- **Abstellraum:** ca. 2,2 m²

Raumaufteilung

- **Vorraum** mit Garderobenbereich
- **Abstellraum** mit Waschmaschinenanschluss
- **Badezimmer** mit Dusche, Fenster, Feinsteinzeugfliesen und edler Ausstattung
- **Separates WC** mit Handwaschbecken
- **Schlafzimmer** mit Eichen-Parkett und großzügigem Schrankbereich
- **Offener Wohn-Ess-Bereich** mit bodentiefen Fenstern und Zugang auf die Terrasse

Die Terrasse umrahmt den gesamten Wohnbereich und bietet zahlreiche Rückzugsorte – vom Frühstück in der Morgensonne bis zum Sundowner mit Blick in die Berge.

Eckdaten & Highlights

Exklusive Wohnanlage mit 10 Einheiten in sonniger Ruhelage

Die wunderschönen Wohnungen liegen nur wenige Gehminuten vom Wörthersee entfernt und garantieren Lebensqualität an **365 Tagen im Jahr**.

- Nur **250 m zum öffentlichen Seezugang**
- **5 Jahre Saisonkarte im Strandbad Reifnitz** inklusive
- **Ökologische Bauweise** mit energieeffizienter Technik
- **Ruhige Seitengasse** in zentraler Lage von Reifnitz
- Großzügige Eigengärten, Terrassen und Balkone
- **Lift, Carports und Fahrradraum** vorhanden
 - Frestellplatz: 11.000,- zzgl. zum Kaufpreis
 - Carportstellplatz: 17.500,- zzgl. zum Kaufpreis
- Hochwertige Ausstattung und nachhaltige Bauweise
- Traumhafte Lage mit perfekter Infrastruktur

Architektur & Qualität

Zeitlose Architektur, nachhaltige Materialien und kompromisslose Qualität – das zeichnet die **GREEN & LAKE Suites** aus.

Schon beim Betreten spürt man das durchdachte Designkonzept: großzügige Verglasungen sorgen für Lichtdurchflutung und schaffen eine direkte Verbindung zwischen Innenraum und Natur.

Die Ausstattung erfüllt höchste Ansprüche:

- **Echtholz-Parkettböden** in edler Eiche schaffen eine warme, stilvolle Atmosphäre.
- **Großformatige Feinsteinzeugfliesen** verleihen Bad und WC eine elegante, moderne Note.
- **Fußbodenheizung in allen Räumen** sorgt für angenehme Wärme und Wohnkomfort.
- **3-fach-Isolierverglasung** und hochwertige **Alu-Kunststoff-Fenster** bieten exzellenten Schallschutz und Energieeffizienz.
- **Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe** steht für zukunftsorientierte Haustechnik.
- Sämtliche Materialien wurden mit Bedacht auf Langlebigkeit, Funktionalität und Ästhetik gewählt.
- Die **Terrassen und Balkone** sind mit widerstandsfähigen Feinsteinbelägen ausgeführt und bilden elegante Erweiterungen des Wohnraums.
- Elektrische Außenbeschattung sowie hochwertige Innentüren in Weißlackoptik runden das Gesamtbild ab.

Das Ergebnis: ein unvergleichliches Wohngefühl, das Design, Komfort und Nachhaltigkeit harmonisch vereint.

Energiekennzahlen:

- HWB 38 kWh/m²a (Klasse B)
- fGEE 0,75 (Klasse A+)

Lage & Umgebung – Leben, wo andere Urlaub machen

Die Lage der **GREEN & LAKE Suites** ist ebenso einzigartig wie privilegiert.

In einer **ruhigen Seitengasse im Zentrum von Reifnitz**, umgeben von gepflegten Einfamilienhäusern und Villen, genießen Sie absolute Ruhe – und sind dennoch nur wenige Schritte vom See entfernt.

Der **Wörthersee**, einer der schönsten Alpenseen Europas, liegt praktisch vor Ihrer Haustüre. Das Wasser leuchtet in türkisfarbenen Tönen, die Alpenkulisse im Hintergrund verleiht jedem Moment ein Gefühl von Urlaub und Freiheit.

Hier beginnt der Tag mit Vogelgezwitscher und einem Sprung ins klare Wasser. Spaziergänge entlang der Uferpromenade, eine Radtour nach Maria Wörth oder ein Abendessen im **Restaurant Lakeside** – all das liegt in bequemer Gehdistanz.

Die Region bietet eine perfekte Mischung aus Natur, Freizeit und Infrastruktur:

- **Direkter Seezugang** (ca. 250 m)
- **Strandbad Reifnitz** mit Badeplattformen und SUP-Verleih
- **Golfclub Dellach** – der älteste Golfplatz Kärntens
- **Motorboottaxi** zu allen Seerestaurants rund um den Wörthersee
- **Wander- und Radwege** mit Panoramablick über den See
- **Konditorei Fally, Billa, Volksschule, Bushaltestelle** – alles in wenigen Minuten erreichbar

Diese Kombination aus **Ruhe, Natur, Exklusivität und Infrastruktur** ist selten – und macht GREEN & LAKE zu einer der begehrtesten Wohnadressen am Südufer des Wörthersees.

Bauweise & Technik

Die „Green & Lake Suites“ wurden nach den neuesten bautechnischen Standards errichtet.

- **Baujahr:** 2024
- **Wohngebäude mit 10 Einheiten**
- **Bruttogrundfläche:** ca. 1.012 m²

- **Wärmepumpe mit 24,38 kW Nennleistung**
- **Warmwasserbereitung:** elektrisch, dezentral (120 l Speicher je Einheit)

Die Haustechnik erfüllt höchste Effizienzanforderungen der OIB-Richtlinie 6 (Ausgabe Mai 2023).

Rechtliche Hinweise

Bitte kontrollieren Sie auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da E-Mails manchmal dort landen können.

Wir antworten in der Regel innerhalb weniger Stunden – auch am Wochenende.

Teilen Sie uns gerne Ihre Telefonnummer mit, damit wir Sie zusätzlich per SMS über die Versendung des Exposés informieren können.

Dieses Objekt wird unverbindlich und freibleibend angeboten. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers sowie dem vorliegenden Gutachten und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt.

Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen.

Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Maßangaben sind Circa-Angaben. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar.

Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. an – gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt.

Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

Vertrauen. Service. Qualität.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Krankenhaus <9.500m
Klinik <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <7.000m
Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <6.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <2.000m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <3.000m
Straßenbahn <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap