

Mehr Ruhe, als man erwartet. Mehr Wohngefühl, als man sucht.



Objektnummer: 1076

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9212 Techelsberg am Wörther See
Baujahr:	2010
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	123,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	4
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 40,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,96
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	550,00 €
Sonstige Kosten:	120,00 €
Provisionsangabe:	

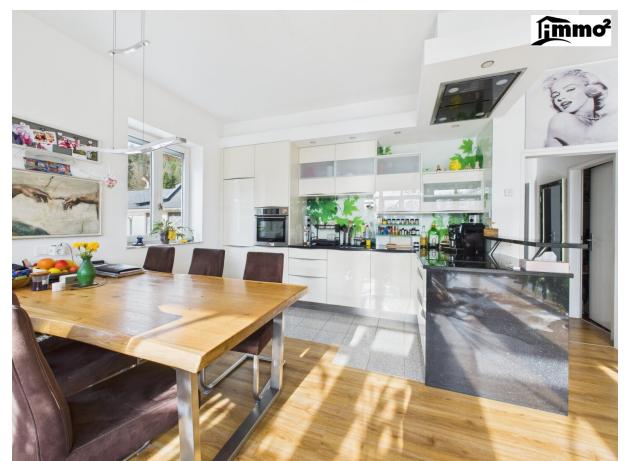
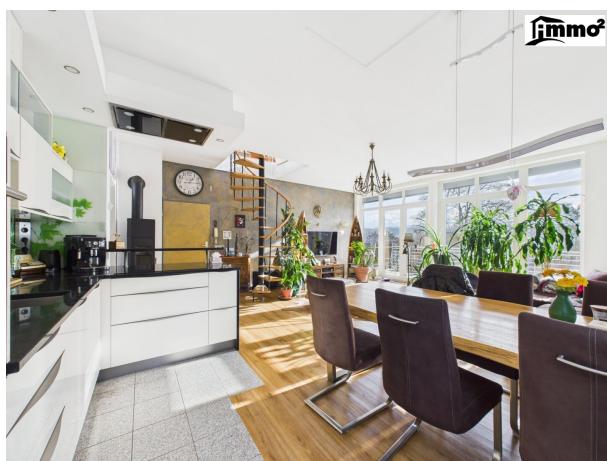
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

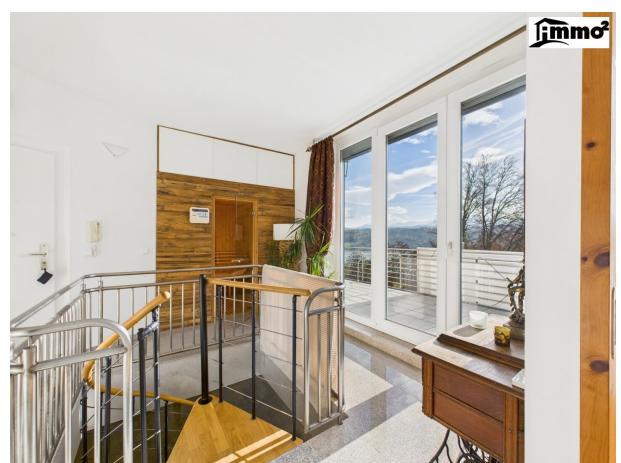
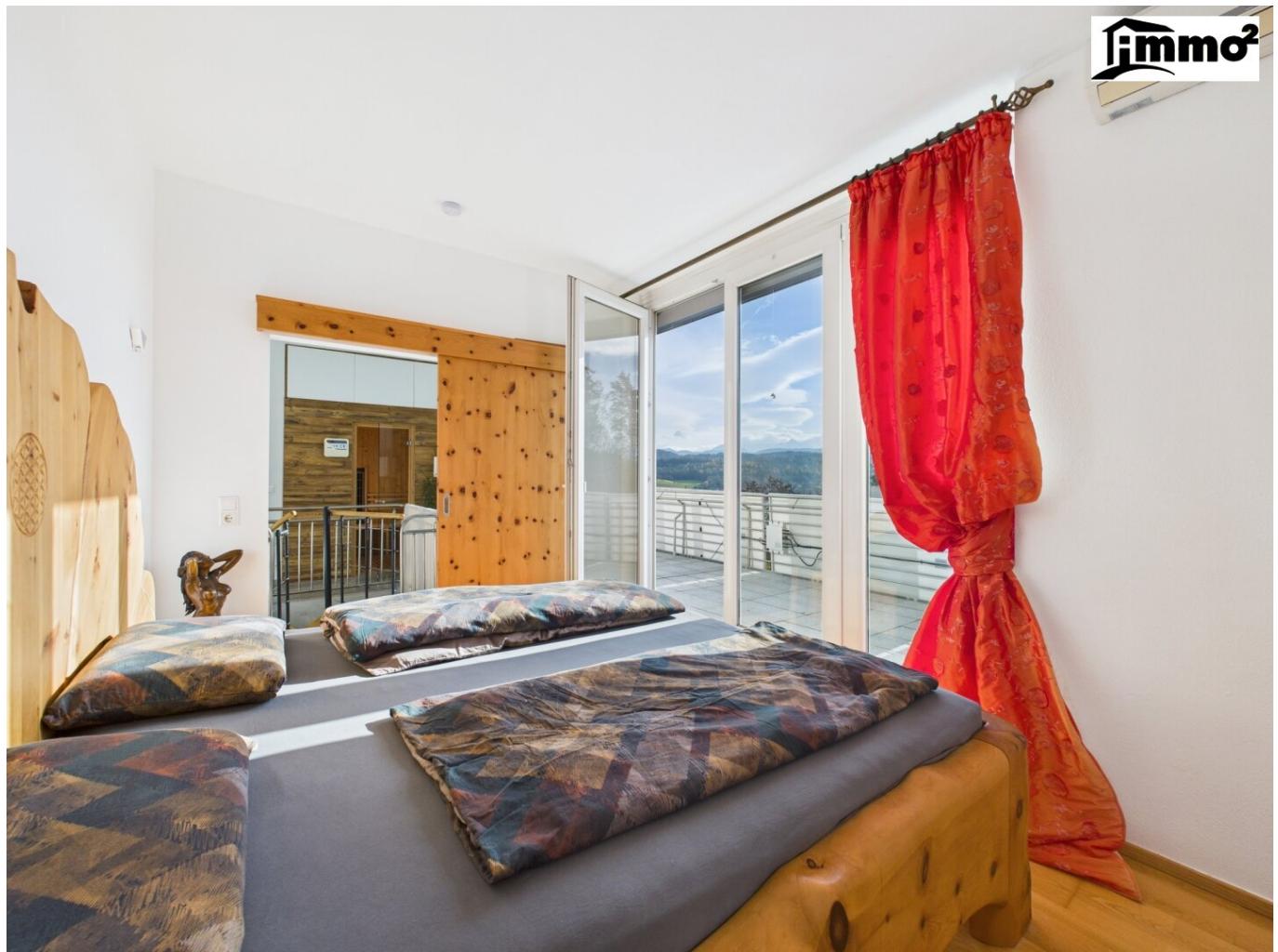


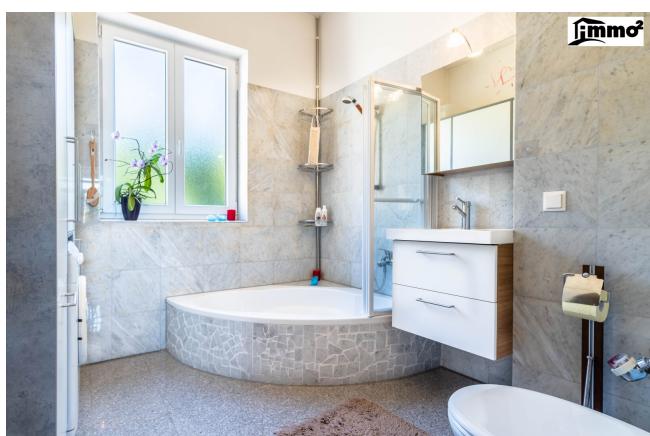
Claudia Rauter

Immo Hoch2 GmbH.

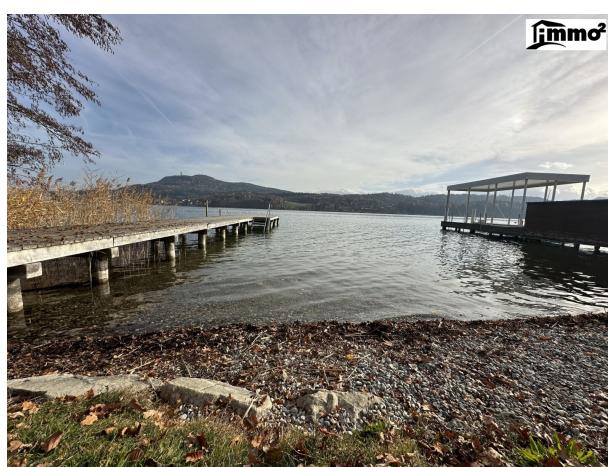


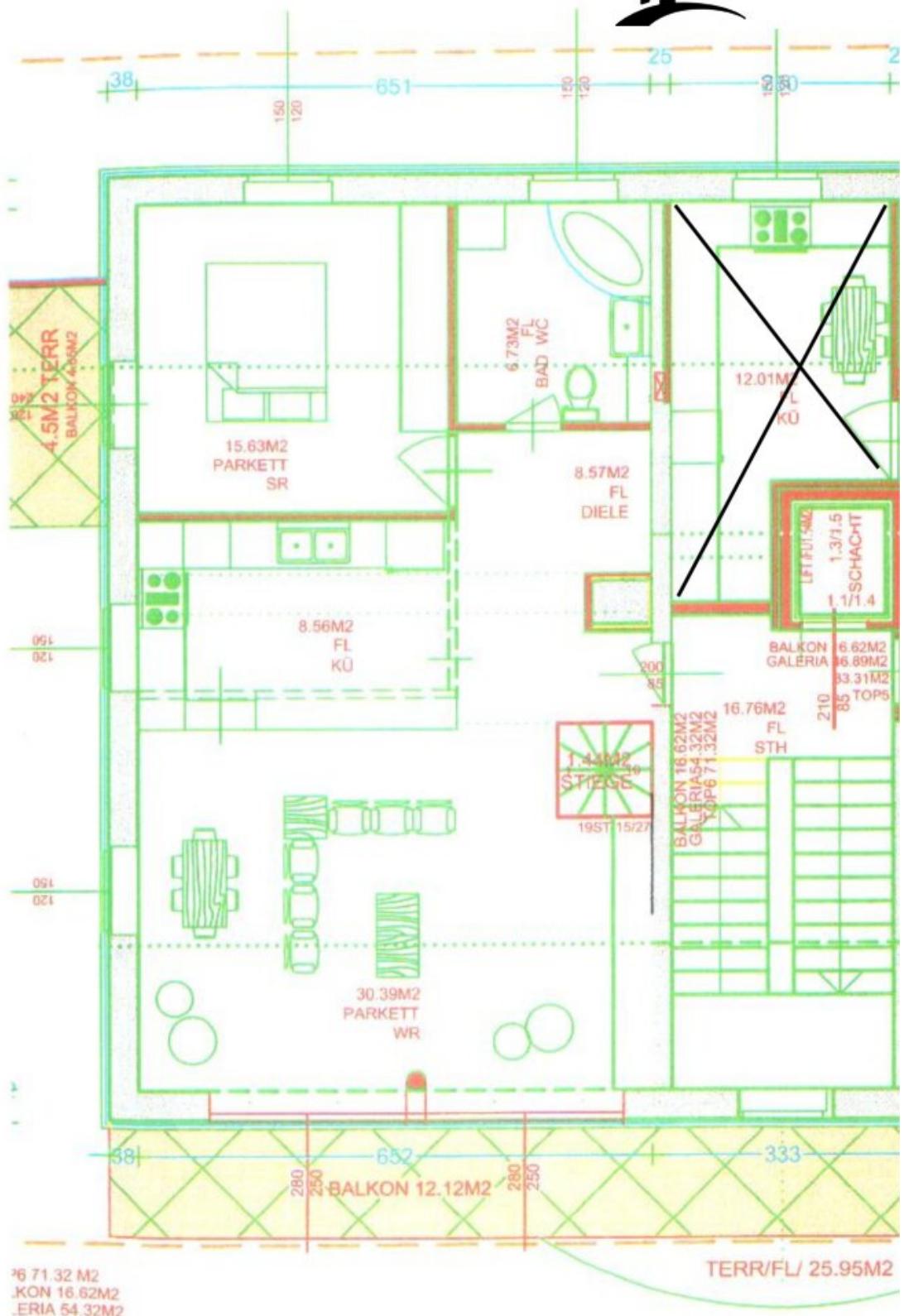


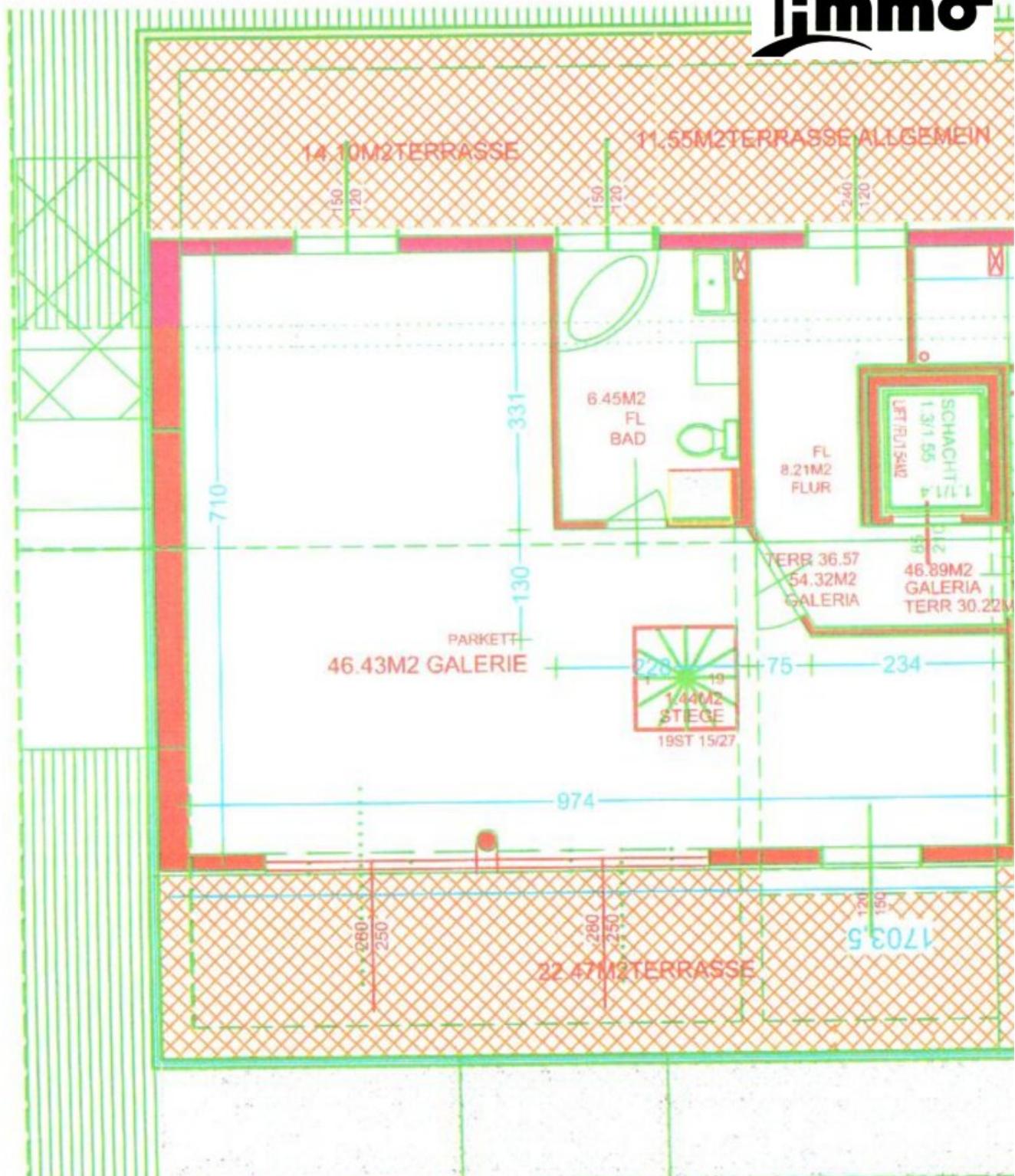












IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

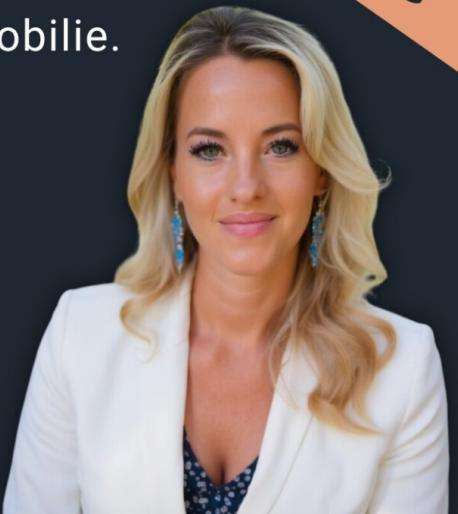
Erhalten Sie eine **kostenfreie, präzise**
und **individuelle** Bewertung Ihrer Immobilie.

SCHNELL & UNVERBINDLICH!

Ariane Barrasch, MSc
0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin

**KOSTENLOSE
BEWERTUNG**





Objektbeschreibung

Maisonette-Penthouse mit Seeblick & Sauna in Tibitsch

Ein Hinweis gleich zu Beginn – offen und ehrlich:

Die Autobahn befindet sich in der Nähe. **Sie ist da, ja.**

Aber sie ist **kein Störfaktor**.

Dank der erhöhten Lage, der Ausrichtung des Gebäudes und der soliden Bauweise ist sie **in der Wohnung nicht hörbar**. Was man stattdessen wahrnimmt, ist Licht, Weite, Aussicht – und eine Ruhe, die viele überrascht.

Bitte lassen Sie sich davon nicht abschrecken. Dieses Zuhause beweist, dass Nähe nicht gleich Belastung bedeutet.

Ein Zuhause, das mehr bietet als man erwartet

Dieses außergewöhnliche Maisonette-Penthouse liegt in sonniger Lage von Tibitsch, nur wenige Gehminuten vom Wörthersee entfernt. Auf rund **123 m² Wohnfläche**, verteilt auf zwei Ebenen, entfaltet sich ein Wohngefühl, das offen, hochwertig und durchdacht ist.

Großzügige Glasflächen holen die Natur ins Haus, **vier Balkone** eröffnen zu jeder Tageszeit neue Perspektiven – **zwei davon mit freiem Blick auf den Wörthersee**. Ob morgens mit Kaffee oder abends bei Sonnenuntergang: Hier findet jeder Moment seinen Platz.

Highlights auf einen Blick

- **Ca. 123 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen**
- **4 Balkone**, davon **2 mit unverbaubarem Wörthersee-Blick**
- **Nur ca. 5 Gehminuten zum See**
- **Lichtdurchflutete Räume** durch große Glasflächen
- **Private Wellness-Oase** mit Dampf- & Finnischer Sauna
- **Fußbodenheizung & Holzofen** für behagliche Wärme
- **Photovoltaikanlage** am oberen Balkon

- **Lift, Kellerabteil & gepflegte Allgemeinflächen**
- **Großes Grundstück mit Gemeinschaftsgarten**
- **Nur 6 Wohneinheiten** – ruhig & persönlich
- **2 Carports** zu je € 12.000,-

Raumaufteilung – klar & harmonisch

Unteres Geschoss

- Großzügiger **Wohn-Essbereich** mit Balkon & Seeblick
- **Schlafzimmer** mit eigenem Balkon
- **Badezimmer** mit Dusche & WC
- **Abstellraum / Speis**
- Elegante **Wendeltreppe aus Holz**

Oberes Geschoss

- **Diele** mit Ausgang auf den großen Seeblick-Balkon
- **Schlafzimmer** mit direktem Balkonzugang
- **Zusätzliches Zimmer** (Büro oder Gäste) mit Balkon
- **Sauna-Badezimmer** mit Dusche & WC

Lage – ruhig wohnen, flexibel leben

Tibitsch steht für Sonne, Natur und Nähe zum Wörthersee.

Die Lage vereint **Rückzug und Erreichbarkeit** auf angenehme Weise. Während man in der Wohnung absolute Ruhe genießt, ist man schnell in Velden, Klagenfurt oder auf dem Weg in den Süden.

Fazit

Dieses Penthouse ist für Menschen, die nicht vorschnell urteilen – sondern **hineingehen, wahrnehmen und entscheiden**.

Die Autobahn mag auf der Karte sichtbar sein.

Im Alltag spielt sie keine Rolle.

Was bleibt, ist ein Zuhause mit Aussicht, Licht und Seele.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m

Apotheke <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <3.500m

Sonstige

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Post <3.500m

Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap