

# **Traumhafte Ferienwohnung mit Balkon, Pool & Sauna in Kärntens Naturparadies!**



**Objektnummer: 1751/165**

**Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9554 St. Urban
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	35,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 74,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,52
Kaufpreis:	165.000,00 €
Betriebskosten:	258,00 €
Provisionsangabe:	
	5.940,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Adrian Dobric

AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG  
Wienerbergstraße 11/Turm B/21. OG  
1100 Wien

T +43 650 630 7998  
H +43 650 630 7998

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







AUTHEN<sup>Z</sup>IC  
**REAL ESTATE**

## **Objektbeschreibung**

Zum Verkauf stehen zwei gepflegte Sanierte 35 m<sup>2</sup> große Ferienwohnung in 9554 Simonhöhe in bester Berglage. Die Wohnungen bestehen aus 1-2 Zimmer, Einbauküche, Bad, Zentralheizung, Infrarotkabine sowie einem Balkon mit herrlichem Bergblick.

Die Wohnung wird sehr erfolgreich über Airbnb vermietet und verfügt bereits über fixe Stammgäste, die jährlich wiederkommen. Dadurch übernehmen Sie theoretisch ein laufendes Geschäft mit bestehender Nachfrage – ideal als Anlageobjekt oder zur Eigennutzung.

**Preis ist Verhandelbar !**

## **Wohnung TOP 6: 185.000 €**

### **Ausstattung & Highlights:**

- Balkon mit Bergblick
- Stellplatz inklusive
- Keller
- Swimmingpool & Sauna im Haus
- Sehr gute Freizeitlage (Wandern, Skifahren, Sport)
- 1 Zimmer
- Bad/Dusche/WC & Infrarotkabine
- Perfekt für Pärchen
- Einbauküche

## **Wohnung TOP 67: 185.000 €**

## **Ausstattung & Highlights:**

- Balkon mit Bergblick
- Stellplatz inklusive
- Keller
- Swimmingpool & Sauna im Haus
- Sehr gute Freizeitlage (Wandern, Skifahren, Sport)
- 2 Zimmer
- Perfekt für Familien
- Bad/Dusche&WC
- Einbauküche

Die Zwei **einzigartig sanierten 35 m<sup>2</sup> Ferienwohnungen in 9554 Simonhöhe**, die mit **höchster handwerklicher Präzision** renoviert wurde. Jedes Detail wurde bewusst gestaltet: **maßgefertigte Möbel**, eine **handgefertigte Einbauküche** und hochwertige Materialien schaffen ein **harmonisches, funktionales und stilvolles Wohnambiente**.

Das durchdachte Konzept mit hellem Wohnbereich und Balkon eröffnet **einen traumhaften Blick auf die Kärntner Berge**. Die Kombination aus **Sorgfalt in der Ausführung, moderner Ausstattung und Liebe zum Detail** macht diese Wohnung zu einer **wahren Wohlfühloase**, die sowohl als Ferienwohnung als auch als persönliche Rückzugsoase genutzt werden kann.

Hier erwerben Sie **nicht nur eine Immobilie, sondern ein handwerklich perfektes, wertbeständiges Zuhause**, in dem Qualität, Komfort und Ästhetik auf höchstem Niveau verschmelzen.

**Für mehr Details oder eine Besichtigung schicken sie mir bitte eine Anfrage.**

**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](https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <7.500m  
Apotheke <8.000m  
Krankenhaus <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <5.000m  
Kindergarten <6.000m  
Höhere Schule <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <8.500m  
Einkaufszentrum <8.500m

### **Sonstige**

Bank <8.500m  
Geldautomat <8.500m  
Polizei <8.500m  
Post <7.500m

### **Verkehr**

Bus <2.500m  
Bahnhof <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap