

**Ihr Feriendomizil auf der Gerlitzen – Profitabel vermieten  
und/oder selbst genießen**



Wohnbereich

**Objektnummer: 3392/858**

**Eine Immobilie von RE/MAX Idea NPK Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9521 Treffen
<b>Baujahr:</b>	1988
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	48,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	43,80 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	2,37 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 100,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,34
<b>Kaufpreis:</b>	229.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	400,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3,6% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



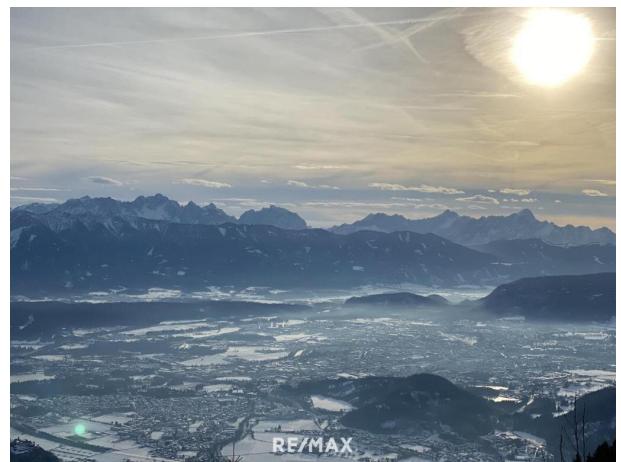
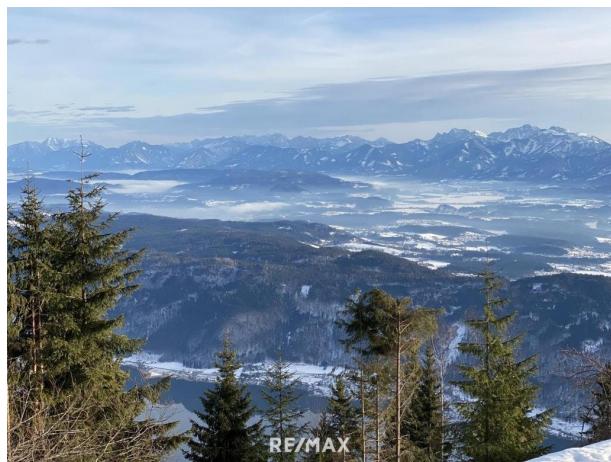
**Herbert Untermoser**

RE/MAX Idea NPK Immobilien GmbH











# Objektbeschreibung

Sehr charmante Ferienwohnung – Ideal zur Eigennutzung, touristischen Vermietung oder Langzeitanmietung.

Träumen Sie von einem eigenen Rückzugsort in den Bergen? Auf der Kanzelhöhe erwartet Sie eine gemütliche Ferienwohnung, die Natur, Erholung und Komfort auf perfekte Weise verbindet. Hier können Sie die Schönheit aller Jahreszeiten genießen – ob verschneite Wintertage direkt an der Skipiste oder sonnige Sommerabende inmitten herrlicher Berglandschaften.

## Eckdaten

- Adresse: Kanzelhöhe 8, 9520 Kanzelhöhe
- Wohnfläche: ca. 48,5 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 2
- Bad: 1
- Gartenanteil: ca. 43 m<sup>2</sup>
- Parkplatz: 1 zugewiesener Garagenstellplatz

## Nutzungsmöglichkeiten

Die Wohnung eignet sich ideal sowohl zur privaten Eigennutzung als auch zur touristischen Vermietung. Auf Wunsch kann eine Agentur die gesamte Vermarktung über gängige Urlaubsplattformen übernehmen. Reinigung und Gästewechsel sind organisiert – Sie profitieren somit von einer professionellen Betreuung, minimalem Aufwand und einer optimalen Kombination aus Anlageobjekt und persönlichem Feriendomizil.

Darüber hinaus besteht auch die Möglichkeit einer Langzeitanmietung ab zwei Monaten, falls Sie die Wohnung nicht kaufen, sondern lediglich für einen längeren Zeitraum nutzen möchten. Details betreffend Langzeitanmietung werden - bei konkretem Interesse - zwischen dem Eigentümer und Ihnen vereinbart.

## Lage & Umgebung:

Die Wohnung befindet sich auf der malerischen Kanzelhöhe inmitten der Natur und ist über die Mautstraße (für Sie und Ihre Gäste kostenlos) bequem erreichbar. Sie liegt in unmittelbarer Nähe des Skilifts und bietet somit direkten Zugang zu einem der beliebtesten Skigebiete der Region.

Auch in den Sommermonaten ist die Lage ideal: Zahlreiche Wander- und Freizeitmöglichkeiten laden zur Erholung in der Natur ein. Die Nähe zu Villach und den Seen der Region (Ossiachersee, Wörthersee, Faakersee, Afritzer- und Feldsee sowie Millstättersee) sorgt für eine hervorragende Infrastruktur und vielfältige Freizeitaktivitäten.

Einen 360° Rundgang finden Sie hier: [Exklusiv auf remax.at](#)

Highlights der Wohnung:

- \* Helle und freundliche Raumgestaltung
- \* Eigener Gartenanteil mit ca. 43 m<sup>2</sup>
- \* Perfekt für Naturliebhaber, Sportbegeisterte und Erholungssuchende
- \* Flexible Nutzung: Ideal zur Eigennutzung oder als Ferienwohnung zur touristischen Vermietung
- \* Perfekte Lage für Winter- und Sommersport
- \* Zugewiesener Parkplatz in der Tiefgarage

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und sichern Sie sich Ihre Immobilie in einer der begehrtesten Freizeitregionen Österreichs!

Aktivitäten im [Sommer](#)

Aktivitäten im [Winter](#)

## Infrastruktur / Entfernungen

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m

Apotheke <3.000m

Klinik <7.500m

Krankenhaus <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <5.000m

Universität <500m

Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <8.000m

**Sonstige**

Geldautomat <3.500m

Bank <3.500m

Post <2.500m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <2.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap