

## **Living Lake: 2-Zimmer-Mietwohnung mit Südterrasse und Seeblick in Pörtschach**



Titelbild

**Objektnummer: 3754/920**

**Eine Immobilie von RE/MAX Friends**

## Zahlen, Daten, Fakten

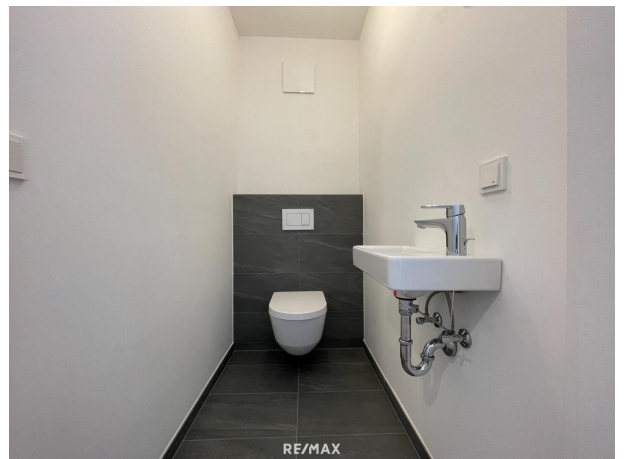
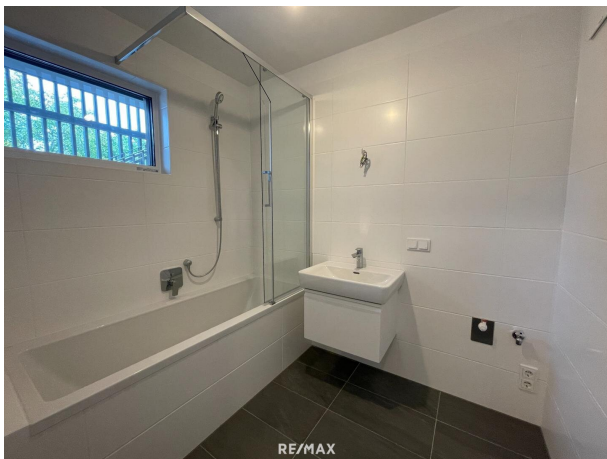
Adresse	Gaisrückenstraße 2
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9210 Pörtschach am Wörther See
Baujahr:	2020
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,16 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,27 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Gesamtmiete	1.250,00 €
Kaltmiete (netto)	959,43 €
Kaltmiete	1.059,81 €
Betriebskosten:	100,38 €
Heizkosten:	72,35 €
USt.:	117,84 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner









## Objektbeschreibung

### Living Lake: 2-Zimmer-Mietwohnung mit Südterrasse und Seeblick in Pörschach

Haben Sie schon immer davon geträumt, in der Nähe des Ufers des traumhaften Wörthersees zu wohnen? Diese moderne Mietwohnung in Pörschach bietet Ihnen die Möglichkeit, genau diesen Wunsch zu verwirklichen. Die ca. 2020 erbaute Wohnanlage "Living Lake" mit insgesamt nur 10 Wohnungen besticht durch ihre hochwertige Bauweise und eine durchdachte Architektur, die modernen Wohnkomfort mit seenaher Lage perfekt kombiniert.

Mit einer Wohnfläche von ca. 44,16 m<sup>2</sup> bietet diese 2-Zimmer-Wohnung eine ideale Raumaufteilung:

- > Vorraum – ca. 6,06 m<sup>2</sup>
- > Koch-/Wohn-/Essbereich – ca. 19,29 m<sup>2</sup>
- > Schlafzimmer – ca. 12,27 m<sup>2</sup>
- > Badezimmer – ca. 4,87 m<sup>2</sup>
- > WC – ca. 1,67 m<sup>2</sup>

Der großzügige Wohnbereich und geräumige Schlafbereich mit direkten Zugängen zur Terrasse laden zum Entspannen und Genießen ein. Diese Terrasse bietet Ihnen mit einer Gesamtfläche von ca. 17,50 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für gemütliche Stunden im Freien und einen herrlichen Blick auf den wunderschönen Wörthersee.

Das Badezimmer ist elegant und funktional mit einer Badewanne gestaltet. Ein separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort. Die Wohnung verfügt über eine moderne Fußbodenheizung, die in allen Räumen für eine wohlige Atmosphäre sorgt.

Zur Wohnung gehört auch ein Kellerabteil mit ca. 3,27 m<sup>2</sup>, das zusätzlichen Stauraum schafft.

Ein Außenstellplatz kann für € 53 pro Monat angemietet werden.

Die nach Süden zum See ausgerichtete Wohnanlage befindet sich in perfekter Lage: Nur wenige Schritte trennen Sie vom türkisblauen Wörthersee und seinen zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Das öffentliche Strandbad Edelweiß oder Panoramabad Pörtschach sind ebenso schnell und leicht zu erreichen, wie der umliegende Radweg.

Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés in unmittelbarer Nähe. Darüber hinaus profitieren Sie von einer optimalen Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Die Wohnanlage legt großen Wert auf Nachhaltigkeit: Ein Teil des allgemeinen Strombedarfs wird durch eine moderne Photovoltaikanlage gedeckt und die Fernwärme sorgt für eine effiziente Wärmeversorgung.

Diese Wohnung in Pörtschach am Wörthersee bietet Ihnen eine einmalige Gelegenheit, modernes Wohnen in unmittelbarer Nähe zu einem der schönsten Seen Österreichs zu genießen.

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Ihr neues Zuhause am Wörthersee wartet auf Sie!

Alle Angaben laut Abgeber - Irrtümer vorbehalten.

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.

Hinweis für Mietinteressenten:

Wir sind vom Vermieter dieser Immobilie mit der Vermittlung eines Mietvertrages beauftragt. Deshalb ist es uns gemäß § 17 a Maklergesetz untersagt, mit Ihnen als Mietinteressent eine Provisionsvereinbarung zu schließen.

Das bedeutet für Sie:

Wir sind ausschließlich im Auftrag des Verfügungsberechtigten und nicht als Doppelmakler tätig.

Sie gehen bezüglich dieser Immobilie und Ihrer Mietabsicht mit uns KEIN Vertragsverhältnis ein und werden von uns diesbezüglich KEINE Rechnung erhalten.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <875m

Apotheke <1.300m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.375m

Kindergarten <1.200m

Universität <8.375m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <75m

Bäckerei <3.000m

### **Sonstige**

Bank <1.250m

Geldautomat <1.250m

Post <1.200m

Polizei <775m

### **Verkehr**

Bus <175m

Autobahnanschluss <825m  
Bahnhof <850m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap