

Schöne Ferienwohnung mit faszinierendem Ausblick über die Kärntner Berge und Seen Welt



Titelbild

Objektnummer: 3754/860

Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9521 Treffen
Baujahr:	1967
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	55,00 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 102,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,98
Heizkosten:	77,58 €
USt.:	36,18 €
Provisionsangabe:	

8.820,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

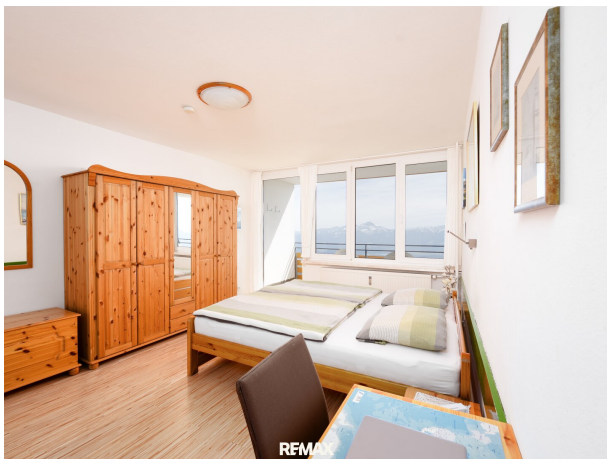


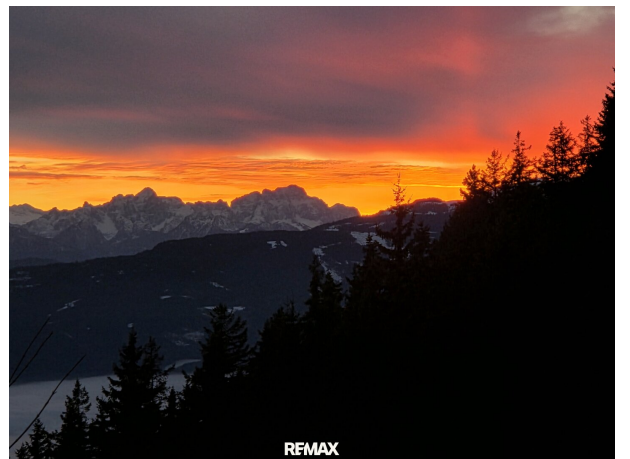
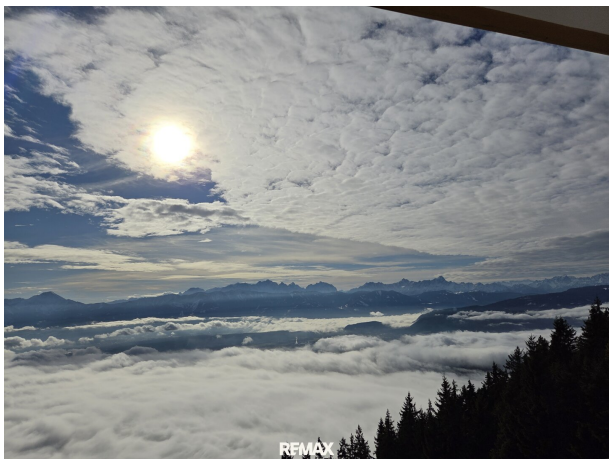
Nicole Pichler

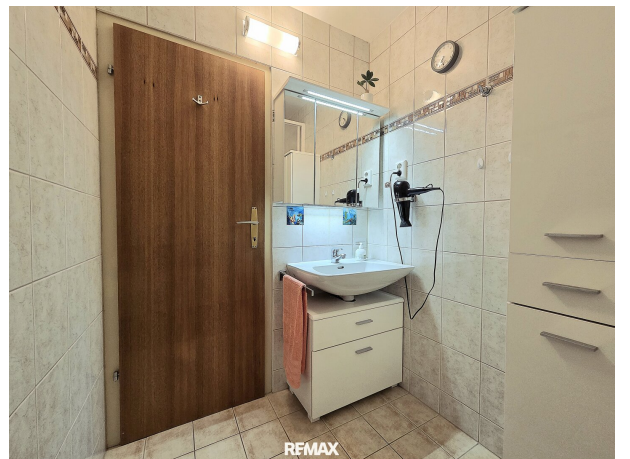
PPD Immobilien e.U. REMAX Friends
8.-Mai-Straße 10
9020 Klagenfurt



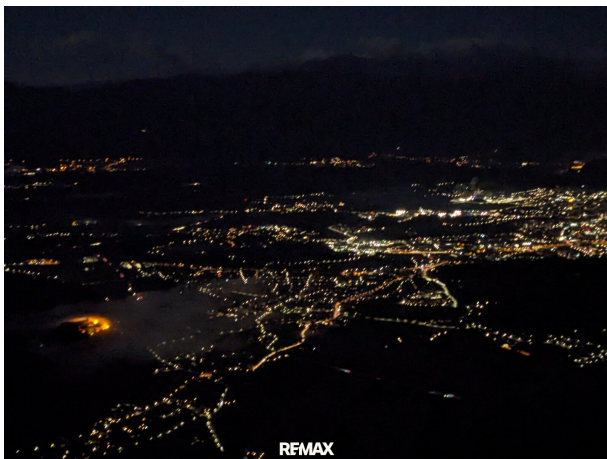














Objektbeschreibung

Schöne Ferienwohnung mit faszinierendem Ausblick über die Kärntner Berge und Seen Welt

Bergwandern und Baden im See...

Ski und Snow Board auf dem Berg...

Was will man mehr?

Willkommen in Ihrem neuen Domizil, einer charmanten Ferienwohnung im Appartementhaus Enzian auf der malerischen Gerlitzten Alpe. Der perfekte Ort für Ihre persönliche Auszeit vom Alltag: Genießen Sie die frische Bergluft und einen herrlichen Ausblick auf die umliegende Kärntner Bergwelt mit den Julischen Alpen, Karawanken und Hohen Tauern. Weiters blicken Sie unterhalb auf die Burg Landskron und mit dem Fernglas können Sie bis auf den Hauptplatz von Villach sehen.

Sie können die Wohnung im 5. Stock direkt mit dem ca. 2024 sanierten Aufzug erreichen. Auf einer Wohnfläche von insgesamt ca. 55 m² erwartet Sie eine perfekte Raumaufteilung.

Der ca. 5 m² große Flur ist ausgestattet mit zwei Aufbewahrungsschränken, Garderobe samt Spiegel und Schuhschrank aus der gleichen Möbelserie.

Die neuwertige, moderne Einbauküche liegt separat und ist ausgestattet mit Unterschrankbeleuchtung, Schubfächern mit Softeinzug, einem separaten Gefrierfach, Herd, Cerankochfeld und Dunstabzug. Die Wohnung ist an eine zentrale Lüftungsanlage angeschlossen. Die integrierte Spülmaschine wurde im September 2025 durch ein zeitgemäßes Gerät ersetzt.

Im Badezimmer finden Sie einen Spiegelschrank mit LED-Beleuchtung und ein Waschbecken samt Unterschrank mit Kleinteilauszug und großem Schubfach. Für Handtücher und Kosmetik ist noch ein zusätzlicher Schrank vorhanden. Die Möbel sind in Weiß Hochglanz ausgeführt. Im Bad ist auch der Boiler zur dezentralen Warmwasseraufbereitung untergebracht, ebenso wie Dusche und Toilette.

Der ca. 18 m² große Wohn-/Essbereich ist über die ganze Breite des Zimmers nach Süden hin verglast, mit direktem Zugang zur Loggia. Das Wohnzimmer ist ausgestattet mit einer Vitrine für Gläser, einem Einbauschränk und einer Schlafcouch mit gemütlicher Sitzecke, einem Smart-TV mit Kabelanschluss und einer neuen Minianlage mit DAB-Radio.

Das ebenfalls ca. 18 m² große Schlafzimmer hat, wie das Wohnzimmer, eine Verglasung über die ganze Breite des Zimmers nach Süden hin mit direktem Zugang zur Loggia. Der große

Kleiderschrank wurde vor zwei Jahren angeschafft. Im Wohnzimmer und Schlafzimmer finden Sie ausschließlich Massivholzmöbel.

Das Mobiliar ist bereits im Kaufpreis inkludiert, Sie müssen nur noch Ihre Koffer packen und einziehen.

Die Außenwand zur Loggia ist isoliert und neu verputzt. Die ca. 10 m² große Loggia erstreckt sich über Wohnzimmer und Schlafzimmer, nimmt somit die gesamte Wohnungsbreite ein und ist durch die darüberliegende Loggia vollständig überdacht. Den wundervollen Ausblick genießen Sie bereits bei Sonnenaufgang und wenn es im Tal bewölkt ist, strahlt auch über den Wolken die Sonne in die Loggia.

Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein zugeordneter Abstellraum im Dachboden.

Die Wohnung liegt in einer gepflegten Wohnanlage mit beheiztem Innenpool zur gemeinschaftlichen Nutzung – perfekt zum Auftanken nach einem Tag in der Natur. Zum Parken stehen allgemeine Parkflächen für die Hausbewohner zur Verfügung. Die Lage der Wohnung ist ideal, denn nur ca. 3 Minuten mit dem Auto entfernt befindet sich der Skilift. Ihre Sportausrüstungen können komfortabel im beheizten Skiraum gelagert werden.

Die Gerlitzen ist ein beliebtes Urlaubsziel in Kärnten, das durch seine atemberaubende Natur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten brilliert. Die zentrale Lage des Appartementhauses Enzian auf der Gerlitzen schafft ideale Voraussetzungen, um sich vom Alltag zu erholen und die Ruhe der Umgebung zu genießen. Im Frühling, Sommer und Herbst erwarten Sie aussichtsreiche Wanderrouten, actionreiche Attraktionen wie die Sommerrodelbahn und der Bikepark für Kinder in der Erlebnisarena Kanzelhöhe sowie Abenteuer in der Luft beim Paragleiten oder auf zwei Rädern beim Mountainbiken. Der wunderschöne Ossiacher See – nur etwa 20 Kilometer von Ihrem künftigen Domizil entfernt – schafft ideale Bedingungen für Badeausflüge und Wassersportarten wie Windsurfen und Stand-Up-Paddling.

Im Winter verwandelt sich die Region in ein erstklassiges Skigebiet mit ca. 52 Kilometern perfekt präparierter Pisten, die direkt vom Appartement mit den Skiern in kurzer Distanz aus erreichbar sind. Ebenso gibt es eine ca. 10 Kilometer Langlaufloipe, Naturrodelbahnen, Winterwanderwege, Skihütten und Restaurants. Von Ihrer künftigen Ferienimmobilie gelangen Sie in nur ca. 3 Minuten zum nächsten Skilift.

Diese gemütliche Wohnung ist ein Stück Lebensqualität inmitten einer unvergleichlichen Naturkulisse.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung Ihrer Ferienimmobilie? Wir kooperieren mit ausgewählten, unabhängigen Finanzierungsanbietern und können Ihnen gerne den Kontakt vermitteln, sodass Sie schnell, einfach und unverbindlich Finanzierungsvorschläge erhalten.

Für weitere Informationen bzw. Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten vornehmen, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Die im vorliegenden Exposé enthaltenen Angaben, insbesondere zu Flächenmaßen und Grundrissen, beruhen ausschließlich auf den vom Abgeber bzw. Dritten zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen - Irrtümer vorbehalten. Eine eigenständige Überprüfung oder Nachmessung durch den Makler hat nicht stattgefunden.

Die angegebenen Wohn-/Nutzflächen sind daher als unverbindliche Richtwerte zu verstehen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die dargestellten Grundrisspläne nicht maßstabsgetreu sein müssen und von den tatsächlichen Gegebenheiten sowie Maßen vor Ort abweichen können.

Eine Haftung des Maklers für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen.

Nebenkosten Kaufvertrag:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr

Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft lt. Tarifordnung des Vertragserrichters

Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m

Apotheke <2.000m

Klinik <6.500m

Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <4.500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Geldautomat <3.000m

Bank <3.000m

Post <2.500m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap