

## Flexible Nutzung & Investment



**Objektnummer: 789**

**Eine Immobilie von Atrium Global Investment**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9081 Reifnitz
<b>Baujahr:</b>	1950
<b>Wohnfläche:</b>	66,54 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	86,39 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,60 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>A</b> 43,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,83
<b>Betriebskosten:</b>	384.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Hannelore Kaffer**

Atrium Global Investment  
Stadiongasse 4 Top V  
1010 Wien

T +4313912230





# Objektbeschreibung

## PROJEKT „LEBEN AM WÖRTHERSEE“

Erbaut wurden leistbare Eigentumswohnungen in ruhiger Grünlage in Reifnitz in Seenähe. Hier entstand durch die Verbindung zweier Häuser ein interessantes Projekt mit verschiedenen Möglichkeiten.

Das ehemalige Hotel Siegfried wurde zu einer Wohnanlage mit 17 Wohnungen (Haus A) und überdachten Parkplätzen umgebaut und von Grund auf saniert sowie Balkone und Terrassen angebaut.

Das auf dem gleichen Grundstück zusätzlich errichtete Haus B beinhaltet 9 Wohnungen. Unter diesem Haus wurde zudem eine Tiefgarage gebaut.

**Haus A:** Es stehen noch 4 Wohnungen zum Verkauf – perfekt als Zweitwohnsitz + Hauptwohnsitz + gewerbliche Nutzung. Im Bestandkeller befinden sich der Technikraum sowie Kellerabteile.

**Haus B:** Hier sind noch 6 Wohnungen zu erwerben – perfekt als Hauptwohnsitz für naturliebende Menschen jeden Alters, die dennoch die Nähe zur Landeshauptstadt Klagenfurt schätzen.

Für beide Wohngebäude sind **Energieausweise** erstellt worden.

Die **Stromversorgung** erfolgt über das öffentliche Stromnetz. Die Versorgung von **Heizung und Warmwasser** erfolgt über Wärmepumpe mit Tiefenbohrung. Alle Wohnungen wurden mit Fußbodenheizung ausgestattet. Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Fußbodenheizungsverteiler inkl. Wärmemengenzähler. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels elektrischem Warmwasserspeicher in jeder Wohnung separat.

**Barrierefreiheit:** Beide Häuser sind barrierefrei nutzbar, pro Haus gibt es einen Personenaufzug, der bis in die Tiefgarage fährt und im Erdgeschoß eben zu betreten ist.

## Ausstattung der Wohnungen

Hochqualitative Kunststoffenster und Balkontüren mit 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung, Beschattung elektrisch per Funk.

Die Balkongeländer sind in Glas ausgeführt.

**Bodenbeläge:** Fertigparkett für Küchen, Zimmer und Wohnbereiche; Fliesen in Abstellraum, Bad und WC; Steinplatten auf Terrassen und Balkonen.

**Badezimmer und WC:** Fertig ausgeführt mit tlw. Badewanne, tlw. Dusche, Waschbecken, Hänge-WC, Waschmaschinenanschluss in jeder Wohnung.

**Küchenzeile:** Alle Anschlüsse sind vorhanden.

## **Umgebung UND FREIZEIT**

In der wunderschönen Bucht von Reifnitz mit bester Anbindung an die Landeshauptstadt Klagenfurt – 13 km entfernt – findet man alles, was man für ein naturnahes Leben im Grünen erträumt.

Im Sommer bietet der Wörthersee (einer der wärmsten Seen Österreichs) vielfältige Arten von Wassersport. In der Nähe von Reifnitz und Maria Wörth kommen Golfer voll auf ihre Rechnung, mehrere Golfclubs laden auf gepflegten Anlagen zum Spiel (18 und 27 Loch-Plätze).

Nicht zu vergessen sind im Winter die naheliegenden Schigebiete sowie zu jeder Jahreszeit die Nähe zu Italien und Slowenien.

Zu allen Jahreszeiten lädt die Kärntner Natur mit ihren Bergen zu Wanderungen aller Schwierigkeitsgrade, von gemütlichen Spaziergängen bis zu Hochgebirgstouren.

Weit über die Grenzen Kärntens bekannt ist die Kulinarik rund um den Wörthersee. Das reiche kulturelle Leben (Ausstellungen, Konzerte, Theater usw.) verleiht dem See schon seit über 100 Jahren seine Anziehungskraft. Zeugnisse dafür sind die prachtvollen Sommerfrische-Villen, die traditionellen Hotelbauten und die denkmalgeschützten Bootshäuser.

*Für weitere Fragen und Details steht Ihnen **Frau Kaffer** unter Tel. Nr.: +43664 210 84 80 gerne zur Verfügung, oder per Mail unter: [office@atriumglobal-investment.at](mailto:office@atriumglobal-investment.at)*

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN.**

**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://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de) - <https://atrium-global-investment.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 <1.000m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <9.500m  
Klinik <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <7.000m  
Höhere Schule <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <6.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <2.000m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap