

**Exklusive Eigentumswohnung in Pörtschach am
Wörthersee – 112 m² Wohnfläche, Terrasse, Seeblick &
Stellplatz**



Luftbild mit eingezeichneter Wohnung

Objektnummer: 760

Eine Immobilie von Immotrust

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9210 Pörschach am Wörther See
Baujahr:	1971
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	118,40 m ²
Nutzfläche:	118,40 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 52,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,04
Kaufpreis:	395.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

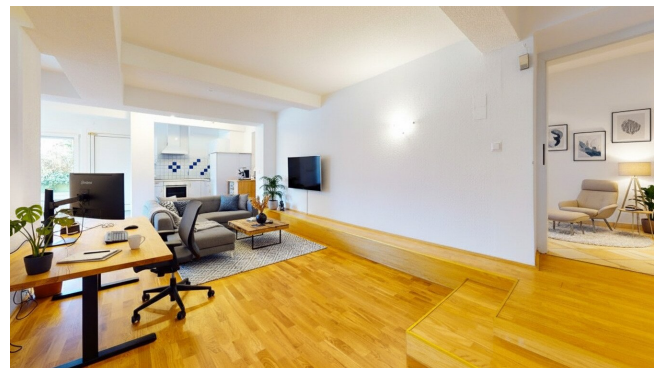
Ihr Ansprechpartner

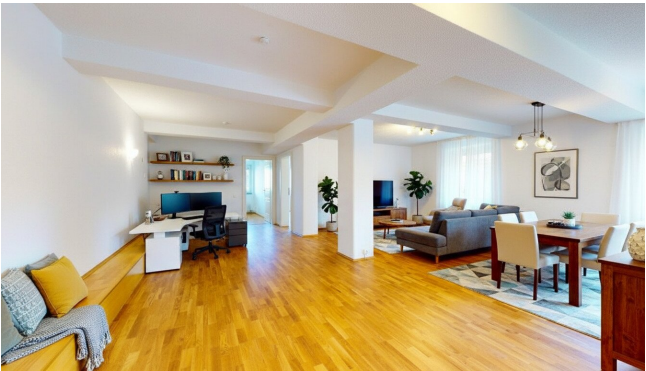


Ing. Günther Haber

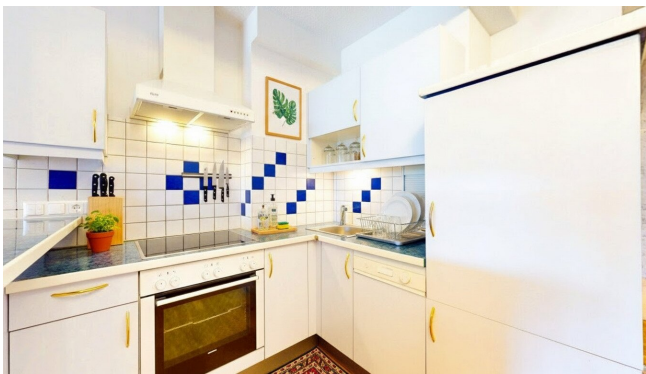
Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co
Alter Platz 1
9020 Klagenfurt



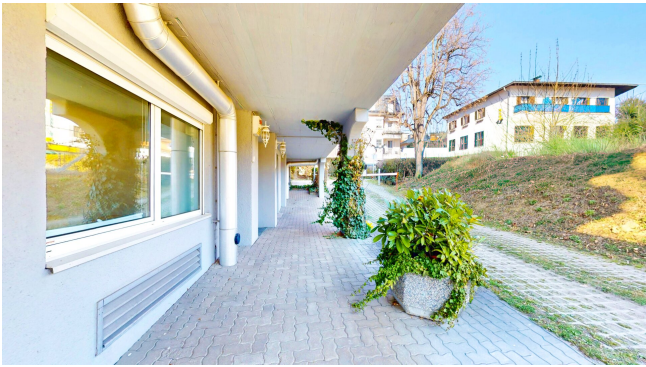
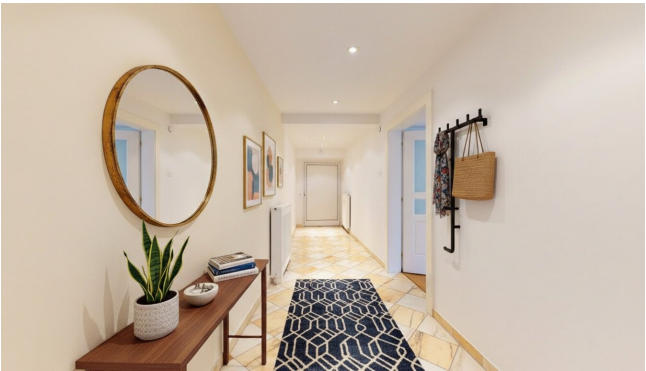






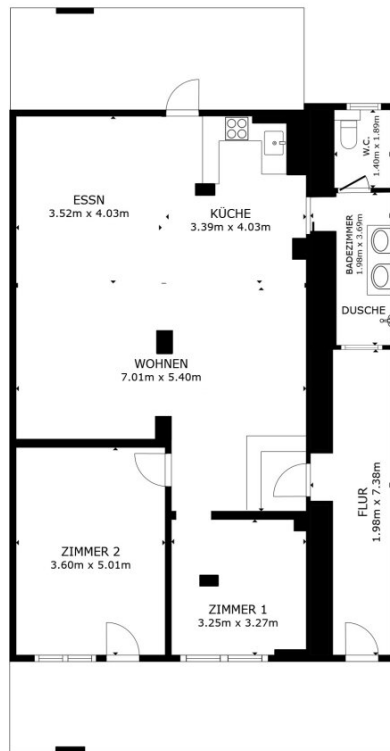












STOCKWERK

BRUTTOINNENRAUM
STOCKWERK 118.4 m²
AUSGELASSENE FLÄCHE : TERRACE 17.5 m² TERRACE 20.7 m²
INSGESAMT : 118.4 m²
ANGABEN OHNE GEWÄHR



Objektbeschreibung

Diese großzügige **3,5-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 112 m² Wohnfläche** überzeugt durch ein Wohnkonzept, das Offenheit, Helligkeit und vielseitige Nutzbarkeit auf besonders attraktive Weise vereint. Wer eine **Wohnung mit Terrasse, Seeblick, Parkplatz** und außergewöhnlich viel Platz sucht, findet hier eine Immobilie, die sich klar von klassischen Standardwohnungen abhebt.

Das Herzstück der Wohnung ist der beeindruckende **Wohn-, Ess- und Kochbereich mit ca. 60,10 m²**. Diese außergewöhnliche Fläche schafft ein offenes, luftiges Wohngefühl und bietet beste Voraussetzungen für stilvolles Wohnen, gesellige Abende mit Gästen oder ein modernes Wohnkonzept mit integriertem Homeoffice-Bereich. Die großflächige Raumgestaltung verleiht der Wohnung eine besondere Präsenz und eröffnet zahlreiche Möglichkeiten der individuellen Einrichtung.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein großzügiges **Schlafzimmer mit ca. 22,70 m²**, das ausreichend Platz für einen komfortablen Rückzugsbereich bietet, sowie ein weiteres **Zimmer mit ca. 10,90 m²**, das sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitszimmer nutzen lässt. Ein geräumiger **Vorraum mit ca. 10,50 m²** sorgt zusätzlich für ein angenehmes Entrée und unterstreicht die durchdachte Raumaufteilung.

Auch in puncto Ausstattung präsentiert sich diese **modernisierte Eigentumswohnung** äußerst attraktiv. Die **Parkettböden** verleihen den Räumen eine warme und hochwertige Wohnatmosphäre. Die vorhandene **Einbauküche** ist funktional integriert und bietet eine solide Basis für den sofortigen Bezug. Das **Badezimmer mit Dusche** sowie das **separate WC** zeigen sich in einem gepflegten Erscheinungsbild und runden das stimmige Gesamtbild der Wohnung ab.

Ein besonderer Mehrwert ist die **Terrasse mit Südausrichtung**, die gemeinsam mit dem im Exposé ausgewiesenen **Seeblick** ein Wohngefühl mit hohem Freizeit- und Genusswert schafft. Dadurch entsteht ein attraktiver Außenbezug, der die Qualität dieser Wohnung zusätzlich steigert und das Wohnen ins Freie erweitert.

Auch technisch ist die Wohnung solide aufgestellt: Die Beheizung erfolgt über **Fernwärme in Kombination mit Zentralheizung**. Zudem verfügt die Einheit über **außenliegenden Sonnenschutz, offenbare Fenster, Doppel- bzw. Mehrfachverglasung, Schallschutzfenster, Deckenleuchten** sowie **Kabel-/Sat-TV**. Ein **eigener Stellplatz** ist ebenfalls vorhanden. Die Wohnung ist **sofort beziehbar** und eignet sich damit ideal für Käufer, die ohne lange Vorlaufzeit in eine großzügige und bereits modernisierte Immobilie investieren möchten.

Diese Wohnung ist die richtige Wahl für alle, die eine **großzügige Wohnung kaufen** möchten und dabei besonderen Wert auf **viel Wohnfläche, helle Räume, eine offene**

Raumstruktur, Terrasse, Seeblick und solide Ausstattung legen. Ob für Paare mit erhöhtem Platzanspruch, kleine Familien oder Käufer, die Wohnen und Arbeiten komfortabel verbinden möchten – dieses Objekt bietet eine seltene Kombination aus Fläche, Wohnqualität und Ausstattungsniveau.

Kurz gesagt: Eine **modernisierte Wohnung mit ca. 112 m²**, außergewöhnlich großem Wohnbereich, **Terrasse, Seeblick, Stellplatz und sofortiger Verfügbarkeit** – ideal für alle, die keine gewöhnliche Immobilie suchen, sondern ein Zuhause mit Charakter, Großzügigkeit und nachhaltigem Wohnwert.

Die Flächen und Ausstattungsmerkmale in dieser Fassung stützen sich auf den Grundriss mit **Wohnzimmer 60,10 m², Schlafzimmer 22,70 m², Zimmer 10,90 m², Vorraum 10,50 m², Badezimmer 5,10 m², WC 2,7 m²** sowie auf die Exposé-Angaben zu Terrasse, Stellplatz, Parkett, Seeblick, Einbauküche, Fernwärme/Zentralheizung, modernisiertem Zustand und sofortiger Beziehbarkeit.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <4.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap