

## **SEE und STYLE - Gartenwohnung mit privatem Badestrand**



**SCHICK**  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 2602234**

**Eine Immobilie von SCHICK Immobilien | Gernot Schick**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 9552 Steindorf am Ossiacher See         |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2024                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                               |
| <b>Möbliert:</b>                     | Voll                                    |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 61,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 76,00 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>                       | 142,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Keller:</b>                       | 6,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 31,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A+</b> 0,63                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 447.400,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 278,00 €                                |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



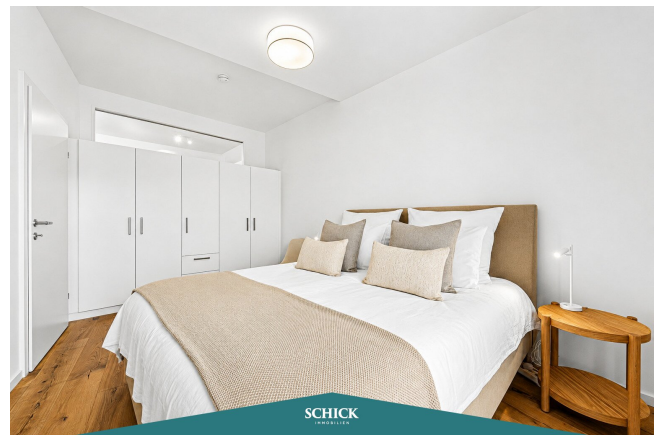
**Markus SCHLACHER**

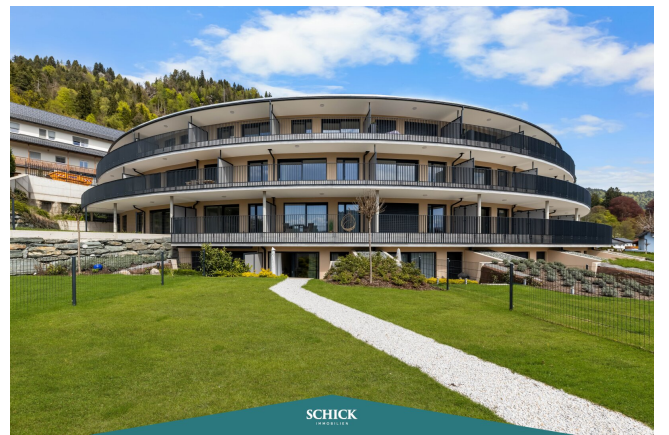
















## Objektbeschreibung

Diese besondere Gartenwohnung vereint Seeblick, privaten Seezugang und stilvollen Wohnkomfort zu einem einzigartigen Lebensgefühl, voll möbliert, sofort bezugsbereit, inklusive KFZ-Carport.

### **Bezugsfertige Gartenwohnung mit Seezugang. Ihr Rückzugsort zwischen Wasser und Bergen.**

Diese **durchdacht** gestaltete und **voll möblierte** 2-Zimmer-Gartenwohnung vereint **stilvolles** und **barrierefreies** Wohnen mit echter **Lebensqualität**. Auf ca. 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einer rund 15 m<sup>2</sup> großen Terrasse und einem Eigengarten mit ca. 145 m<sup>2</sup> entstand ein **privates Refugium** – nur **wenige Schritte** vom **Ossiacher See**.

Das absolute Highlight: der **private Seezugang** mit Steg ist in nur **5 Gehminuten** erreichbar. Morgens ins Wasser springen, nachmittags mit dem SUP hinaus, den Abend mit Blick Richtung Stift Ossiach ausklingen lassen – wie würde sich Ihr Alltag hier anfühlen?

Bodentiefe **Glasfronten** öffnen den stylisch möblierten Wohnraum nach außen, die **Terrasse** ist angenehm abgeschirmt und bietet ein angenehmes Maß an **Privatsphäre**. Warme Eichendielen, ein **modernes** Bad mit **bodengleicher Dusche** und eine klar strukturierte Küche mit Abstellraum schaffen ein stimmiges Gesamtbild. Klimagerät, elektrische Raffstores und barrierefreie Ausführung sorgen für zeitgemäßen Komfort.

Ob als persönliche **Auszeit am See** oder als **wertbeständige Anlage**: Diese Wohnung bietet beides – unkompliziert und flexibel.

### **LAGE: Naturnah mit guter Anbindung.**

**Ruhig** gelegen am Ossiacher See und dennoch **bestens angebunden**: Feldkirchen, Klagenfurt und Villach sind schnell erreichbar. Eingebettet zwischen dem Ossiacher See, der Gerlitzten und den Naturflächen rund um das Bleistätter Moor wartet ein Lebensraum, der sowohl Rückzug als auch Anschluss bietet.

- 5 Minuten zu Fuß zum privaten Badestrand
- 5 Fußminuten zur Ossiacher See Halle, oder der Bushaltestelle

- 7 Fußminuten zum Slow Trail
- 3 Radminuten zur Schule
- 4 Radminuten zur Konditorei
- 2 Autominuten zum Regionalbahnhof
- Gastronomie und Nahversorger im nahen Umfeld

### **Ihre Vorteile auf einen Blick**

- ++ **Sofort beziehbare, voll möbliert Wohnung**
- ++ **Privater Badezugang mit Steg** – nur ca. 5 Gehminuten
- ++ **Ruhige, naturnahe Lage** mit gleichzeitig **guter Anbindung**
- ++ **Skigebiet Gerlitz** in wenigen Fahrminuten erreichbar
- ++ Ganzjährige **Freizeitmöglichkeiten**: Baden, Tennis, Wandern, Radfahren, Skifahren
- ++ **Ideal** für Paare, Kleinfamilien oder als Rückzugsort **für** aktive **Genießer**
- ++ **Gartenwohnung** mit ca. 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ++ Modern, **effizient** und durchdacht geschnitten
- ++ Großzügige Terrasse (ca. 15 m<sup>2</sup>) auf **geschütztem Niveau**
- ++ XXL **Eigengarten** mit ca. 145 m<sup>2</sup> für **Freiraum** und Privatsphäre
- ++ Zugang zur Terrasse und zum Garten vom Wohn- und Schlafzimmer

- ++ Bodentiefe **Glasflächen** für ein **offenes Wohngefühl**
- ++ **Stilvoller** Eichen-Dielenboden mit **warmer** Ausstrahlung
- ++ **Modernes** Bad mit **bodengleicher Dusche** und **Handtuchrockner**
- ++ Klar strukturierte Einbau**küche** mit **praktischem** Abstellraum
- ++ **Klimagerät** für **angenehme** Temperaturen im Sommer
- ++ **Elektrische Raffstores** für flexible Licht- und Sichtsteuerung
- ++ **Barrierefreie** Ausführung für **komfortables** Wohnen
- ++ **Nachhaltige** Wärmeversorgung mittels Hackschnitzelanlage
- ++ **Carport**, Kellerabteil
- ++ Fahrradraum für komfortable Alltagsorganisation

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit Angabe des vollständigen Kontaktdaten (Name, Telefonnummer, E-Mail-Adresse) bearbeitet werden können.

Die Bilder können KI-gestützt bearbeitet sein.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <2.500m  
Krankenhaus <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <3.000m  
Höhere Schule <7.500m  
Universität <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <7.500m

**Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.000m  
Post <3.000m  
Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <9.000m  
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap