

**Traumwohnung ca 48 m2 mit Seeblick am Wörthersee –  
Hauptwohnsitz, Zweitwohnsitz oder gewerbliche Nutzung  
möglich**



**Objektnummer: 6409/692**

**Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebminger**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gaisrückenstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9210 Pörtschach am Wörther See
Wohnfläche:	48,00 m <sup>2</sup>
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 106,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	298.000,00 €
Betriebskosten:	92,14 €
USt.:	10,49 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



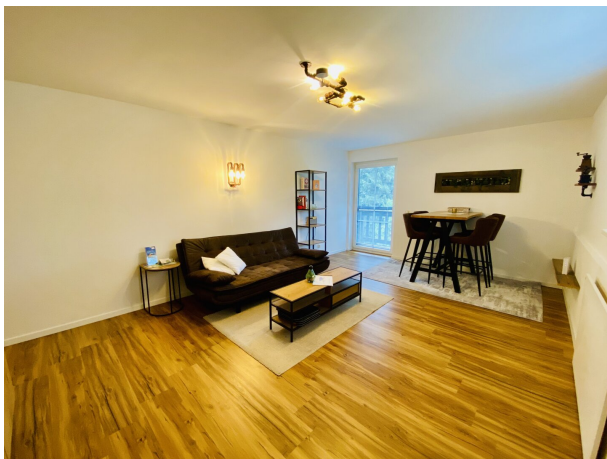
**Elke Nina Resch**

Immo Treuhand Liebminger GmbH  
Hauptplatz 14  
8720 Knittelfeld

T +43351244159  
H +436767035057

















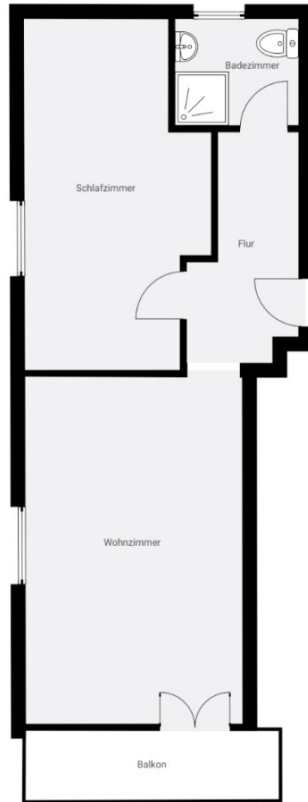








▼ 2. Stock



DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEDLICHE GARANTIE GELIEFERT

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte Eigentumswohnung mit ca 48 m<sup>2</sup> in Pörschach am Wörthersee vereint eine attraktive Lage, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eine moderne Ausstattung. Ob als Hauptwohnsitz, Zweitwohnsitz oder für gewerbliche Zwecke – diese Immobilie bietet zahlreiche Möglichkeiten in unmittelbarer Nähe zum Wörthersee.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines kleinen Mehrparteienhauses und überzeugt durch ihren sehr gepflegten Zustand. Der helle, offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich bildet das Herzstück der Wohnung und schafft eine einladende Wohlfühlatmosphäre. Die moderne Einbauküche mit Kühlschrank und Cerankochfeld ist geschickt in den offenen Wohn- und Essbereich integriert und sorgt für ein zeitgemäßes Wohngefühl. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein geräumiges Schlafzimmer sowie ein modernes Badezimmer. Die vorhandene Möblierung ist im Kaufpreis enthalten und ermöglicht einen sofortigen Bezug.

In den Jahren 2021 bis 2022 wurde die Wohnung umfassend renoviert und saniert. Dabei wurden das Badezimmer inklusive sämtlicher Verrohrungen vollständig erneuert, hochwertige Vinyl- und Fliesenböden verlegt sowie eine moderne Infrarotheizung und eine Klimaanlage installiert. Darüber hinaus wurden neue 3-fach verglaste Fenster mit innenliegendem Sonnenschutz und Insektenschutz eingebaut, die für hohen Wohnkomfort sorgen.

Ein besonderes Highlight ist der Balkon, von dem aus Sie den wunderschönen Blick auf den Wörthersee genießen können. Hier lässt sich der Tag entspannt bei einer Tasse Kaffee oder einem Glas Wein ausklingen.

Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen die modernen Infrarotheizungen, die bequem per Fernbedienung gesteuert werden können. Die Klimaanlage gewährleistet auch an heißen Sommertagen angenehme Temperaturen.

Das Gebäude verfügt über einen Vollwärmeschutz. Zusätzlich ist eine Satellitenschüssel vorhanden.

Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Lage. Das öffentliche Edelweißbad mit kostenlosem Seezugang ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Direkt neben dem Wohnhaus befindet sich ein Hofer-Markt, wodurch eine optimale Nahversorgung gewährleistet ist.

Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet. Im Kellergeschoss steht den Bewohnern zudem ein Waschraum mit Waschmaschine gegen Münzeinwurf zur Verfügung. Ein PKW-Stellplatz ist ebenfalls vorhanden.

### Highlights

- Hauptwohnsitz, Zweitwohnsitz und gewerbliche Nutzung möglich
- Wohnung im 2. Obergeschoss eines kleinen Mehrparteienhauses
- Umfangreiche Renovierung und Sanierung 2021–2022
- Balkon mit Seeblick
- Öffentliches Edelweißbad in wenigen Gehminuten erreichbar
- Top gepflegter Zustand
- Voll möbliert
- Helle Wohnküche mit Einbauküche
- Modernes Badezimmer mit Fenster und WC
- Geräumiges Schlafzimmer mit Einbauschränk und Gästebett
- Neue Vinyl- und Fliesenböden
- 3-fach verglaste Fenster
- Innenliegender Sonnenschutz, Insektenschutz
- Moderne Infrarotheizung mit Fernbedienung
- **Klimaanlage**

- Vollwärmeschutz
- Satellitenschüssel
- Kellerabteil
- Allgemeiner Waschraum
- **PKW-Stellplatz** vorhanden
- Hofer direkt neben dem Wohnhaus

**Fazit:** Diese umfassend sanierte und voll möblierte Eigentumswohnung überzeugt durch ihre attraktive Lage in unmittelbarer Nähe zum Wörthersee, den wunderschönen Seeblick sowie ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Eine ideale Gelegenheit für Eigennutzer, Zweitwohnsitzsuchende oder Anleger, die Wert auf Komfort, Qualität und eine hervorragende Infrastruktur legen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.250m

Universität <8.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <3.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.250m  
Geldautomat <1.250m  
Post <1.250m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap