Traumhaus am Weißensee | ca. 181,20 m² WNFL | Wellness & Panorama



Objektnummer: 441

Eine Immobilie von Herztraum Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9762 Weißensee
Baujahr:	1994
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	181,20 m²
Gesamtfläche:	247,43 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Keller:	45,59 m²
Heizwärmebedarf:	D 117,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,46
Kaufpreis:	559.234,00 €

Ihr Ansprechpartner

Dipl. -Ing. Arno Trinkl

Herztraum Immobilientreuhand GmbH
Schottenring 16
1010 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









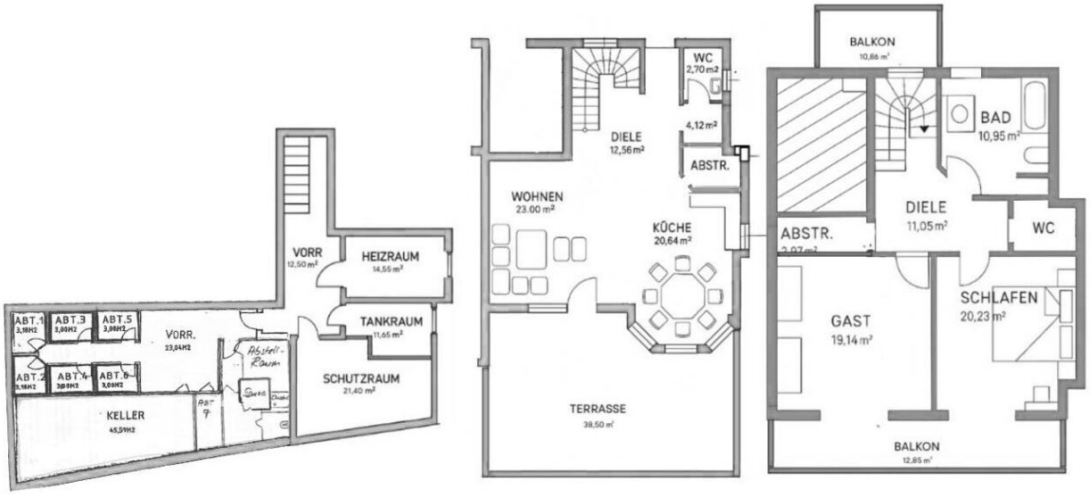











ABT.1
ABT.3
ABT.5
VORR.
ABT.2
ABT.4
ABT.6
KELLER
VORR
12,50 m²
HEIZRAUM
14,55 m²
TANKRAUM
11,65 m²
SCHUTZRAUM
21,40 m²
WC
2,70 m2
4,12 m²
DIELE
12,56 m²
ABSTR.
WOHNEN
23.00 m²
KÜCHE
20,64 m²
TERRASSE
38,50 m²
BALKON
10,86 m²
BAD
10,95 m²
DIELE
11,05 m²
WC
ABSTR.
GAST
19,14 m²
SCHLAFEN
20,23 m²
BALKON
12,85 m²

Objektbeschreibung

Seltene Perle am Weißensee: Hochwertiges Haus mit See- & Bergblick in absoluter Traumlage

Immobilien am Weißensee werden selten verkauft – und noch seltener zu einem Preis wie diesem. Wer hier kauft, sichert sich einen der begehrtesten Rückzugsorte Kärntens, fußläufig zum See, mit freiem Panoramablick und Wohnqualität auf höchstem Niveau.

Eckdaten auf einen Blick

- Adresse: Oberdorf 26, 9762 Weißensee, Kärnten
- Wohnfläche: ca. 181,20 m² (inkl. Wellnessbereich im UG)
- Terrasse: ca. 38,5 m²
- Balkone: ca. 23,7 m² gesamt
- Objekttyp: Haus in Wohnungseigentum
- Lage: Nur 5 Gehminuten zum Seeufer mit Badestelle
- **Kaufpreis: ca. € 3.100,–/m² – eine echte Seltenheit in dieser Region**
- Maklerprovision: **keine**

Ein Preis, der am Weißensee kaum zu finden ist

€ 3.100,–/m² für ein hochwertiges, massiv gebautes Haus in unmittelbarer Seenähe – das ist in der Weißensee-Region eine absolute Ausnahme. Immobilien in dieser Lage, fußläufig zum See und mit freiem Panoramablick, gelangen nur äußerst selten auf den Markt. Wer die Seltenheit dieses Angebots versteht, handelt jetzt.

Highlights der Immobilie

- Nur 5 Gehminuten zum Seeufer – fußläufig erreichbar
- Atemberaubender Panoramablick auf See & Berge
- Absolute Ruhe & Privatsphäre in einzigartiger Naturlage
- Privater Wellnessbereich mit Sauna, Duschbad, WC & Tageslichtfenster
- Großzügiger Wohn-Ess-Bereich mit Kachelofen (Sichtfenster), Einbauküche & gemütlicher Eckbank
- Überdachter Parkplatz & Abstellflächen direkt beim Haus

Nachhaltige Bauweise – hochwertig bis ins Detail

- Massives Ziegelmauerwerk
- Massivholzfenster & Massivholz-Schiebetüren
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Heller Kellerraum mit Tageslicht

Raumaufteilung

Erdgeschoss

- Offener Wohn-Ess-Bereich mit Küche & Kachelofen

- Zugang zur großen Panoramaterrasse (ca. 38,5 m²)
- Garderobe, Gäste-WC & Abstellraum

Obergeschoss

- Zwei Schlafzimmer mit Seeblick
- Begehbarer Schrankraum
- Bad mit Wanne & Dusche, separates WC
- Zwei Balkone & Westterrasse mit Blick ins Grüne (ca. 23,7 m² gesamt)

Untergeschoss

- Wellnessbereich: Sauna, Duschbad & WC
- Zwei Abstellräume & heller Kellerraum mit Tageslicht

Nebenkosten beim Ankauf

- 3,50 % Grunderwerbsteuer
- 1,10 % Eintragungsgebühr
- Kosten für Errichtung, treuhänderische Durchführung & grundbücherliche Abwicklung des Kaufvertrages
- **Keine Maklerprovision**

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Tim Rauter, MBA

tim@herztraum.at

+43 676 44 59 665

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.500m
Apotheke <7.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <4.500m
Post <2.000m
Polizei <4.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap