

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 m ²
Gesamtfläche:	247,43 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Keller:	45,59 m ²
Heizwärmebedarf:	D 117,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,46
Kaufpreis:	559.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Tim Rauter

Herztraum Immobilientreuhand GmbH
Schottenring 16 / 3.OG
1010 Wien

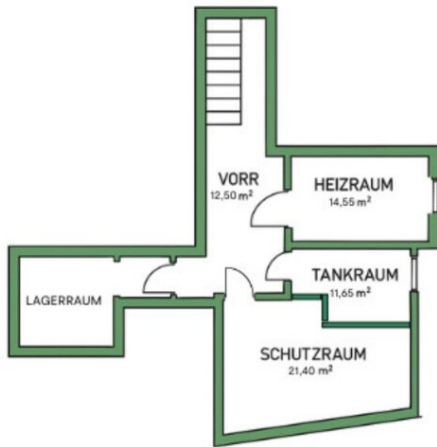
T +43 676 44 59 665
H +43 676 44 59 665



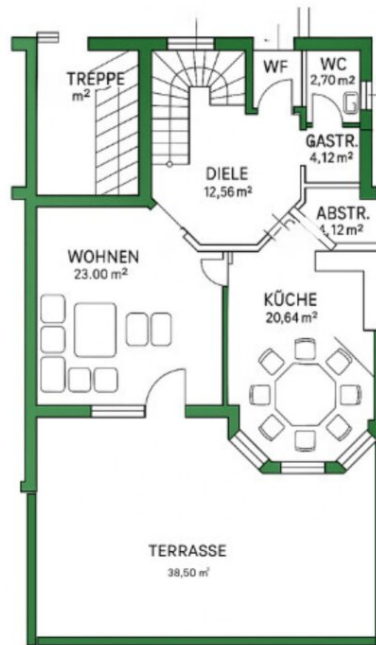




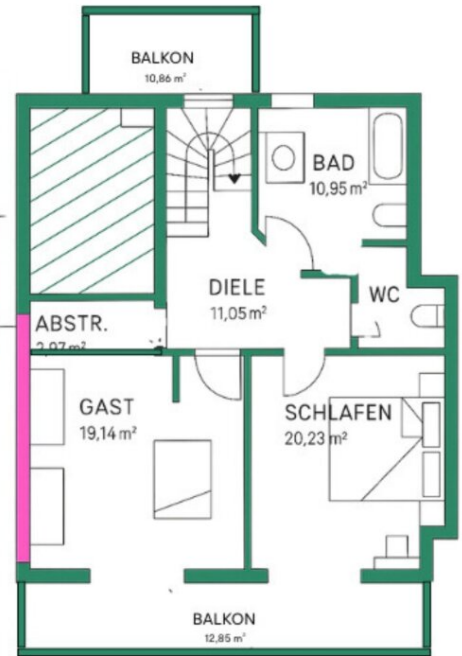
UNTERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



HERZTRAUM

+43 676 44 59 665

tim@herztraum.at

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, 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