

**| Ferienwohnung mit Rendite | Weissensee | 31,47m² |
Seezugang | Provisionsfrei**



Objektnummer: 443

Eine Immobilie von Herztraum Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9762 Weißensee
Baujahr:	2003
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	31,47 m ²
Gesamtfläche:	31,47 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 66,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,17
Kaufpreis:	279.800,00 €

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

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



OBERGESCHOSS – TOP 06



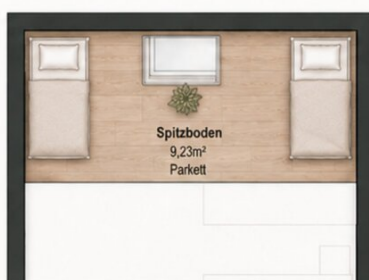
Oberdorf 82

TOP06

Wohnfläche: 31,47 m²

Balkon: 2,66 m²

GALERIEGESCHOSS – TOP 06



GRUNDRISS

MEGUSTA Oberdorf 82, 9762 Weißensee

Die angegebenen Quadratmeter sind ca. Maße, Maßtoleranzen bis 3% der Gesamtfäche sind möglich.
Vorbehaltlich architektonisch und rechnerisch notwendiger Änderungen, die Ausführung erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung.
Die Darstellung der Sanitärgegenstände erfolgt symbolhaft, die dargestellte Möblierung und Bepflanzung ist nur ein Vorschlag und im Kaufpreis nicht inkludiert.

Objektbeschreibung

Ferienwohnung am Weissensee | TOP 06 | Oberdorf 82 | Ferienwohnsitzwidmung

Zum Verkauf steht eine exklusive Ferienwohnung mit genehmigter Ferienwohnsitzwidmung, idyllisch gelegen am türkisblauen Weissensee in Kärnten. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines charmanten Wohnhauses im traditionellen Alpenstil und bietet einen beeindruckenden Blick auf den Alpensee und die umliegende Berglandschaft.

Wohnung & Ausstattung

Das Apartment überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausführung. Es verfügt über einen Wohn-/Essbereich mit voll integrierter Einbauküche sowie über einen direkten Zugang zur ca. 2,65 m² großen Ost-Terrasse – ideal für ein Frühstück in der Morgensonne mit Panoramablick auf den Weissensee.

Die Wohnung wird vollmöbliert übergeben und kann unmittelbar nach Erwerb eigengenutzt oder vermietet werden – ohne weitere Investitionen oder Vorlaufzeit.

Ein eigenes Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet und rundet das Angebot funktional ab.

Eigennutzung & Rendite

Die Ferienwohnung verbindet persönlichen Erholungswert mit einer wirtschaftlich sehr attraktiven Vermietungsmöglichkeit – entspannte Urlaubstage am Weissensee und gleichzeitig laufende Mieteinnahmen.

Vermietungskonzept (Beispielrechnung):

- Durchschnittlicher Nächtigungspreis: € 185,–
- Auslastung: ca. 50 % (Sommer- & Wintersaison)
- Management- & Betriebskosten: ca. 30 %
- Jährliche Netto-Mieteinnahmen: ca. € 23.600,–
- Rendite: ca. 8,48 %

Energie & Heizung

Die Energieversorgung erfolgt über ein effizientes und nachhaltiges System:

- Luftwärmepumpe als Hauptenergiequelle
- Ölheizung nur als Spitzenlast- und Backup-System
- Fußbodenheizung in ausgewählten Bereichen

Dieses System gewährleistet ökologische Effizienz und hohen Wohnkomfort gleichermaßen.

Seezugang

Den Bewohnern der Anlage steht ein exklusiver Seezugang in Techendorf zur Verfügung – grundbücherlich gesichert durch ein eingetragenes Servitutsrecht an einer ca. 2.000 m² großen Seeliegenschaft. Eine gepflegte Liegewiese mit hochwertigen Liegestühlen sowie ein eigener Badesteg laden zum Verweilen am Wasser ein.

Nebenkosten beim Erwerb:

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Eintragungsgebühr
- Kosten für Errichtung, treuhänderische Durchführung und grundbücherliche Abwicklung des Kaufvertrages
- Keine Maklerprovision

Für Fragen, weiterführende Informationen oder einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Tim Rauter, MBA | Internationaler Immobilienökonom

Tel.: +43 676 44 59 665

E-Mail: tim@herztraum.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m
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 <3.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap