

**++EXKLUSIVE ca. 92m<sup>2</sup> EIGENTUMSWOHNUNG am  
OSSIACHER SEE++mit PRIVATEM SEEZUGANG++  
PANORAMABLICK auf die GERLITZEN++ZWEITWOHNSITZ  
ALS WERTANLAGE++**



**ITH** SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND

**Objektnummer: 299640**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien Treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                                         |
|-------------------|-----------------------------------------|
| Adresse           | Süduferstrasse                          |
| Art:              | Wohnung                                 |
| Land:             | Österreich                              |
| PLZ/Ort:          | 9523 Landskron                          |
| Baujahr:          | 2000                                    |
| Zustand:          | Gepflegt                                |
| Alter:            | Neubau                                  |
| Wohnfläche:       | 92,00 m <sup>2</sup>                    |
| Nutzfläche:       | 110,00 m <sup>2</sup>                   |
| Zimmer:           | 5                                       |
| Bäder:            | 1                                       |
| WC:               | 1                                       |
| Balkone:          | 2                                       |
| Garten:           | 200,00 m <sup>2</sup>                   |
| Keller:           | 15,00 m <sup>2</sup>                    |
| Heizwärmebedarf:  | <b>B</b> 65,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Kaufpreis:        | 620.000,00 €                            |
| Provisionsangabe: |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Karl Großschädl**

Schantl ITH Immobilienreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a































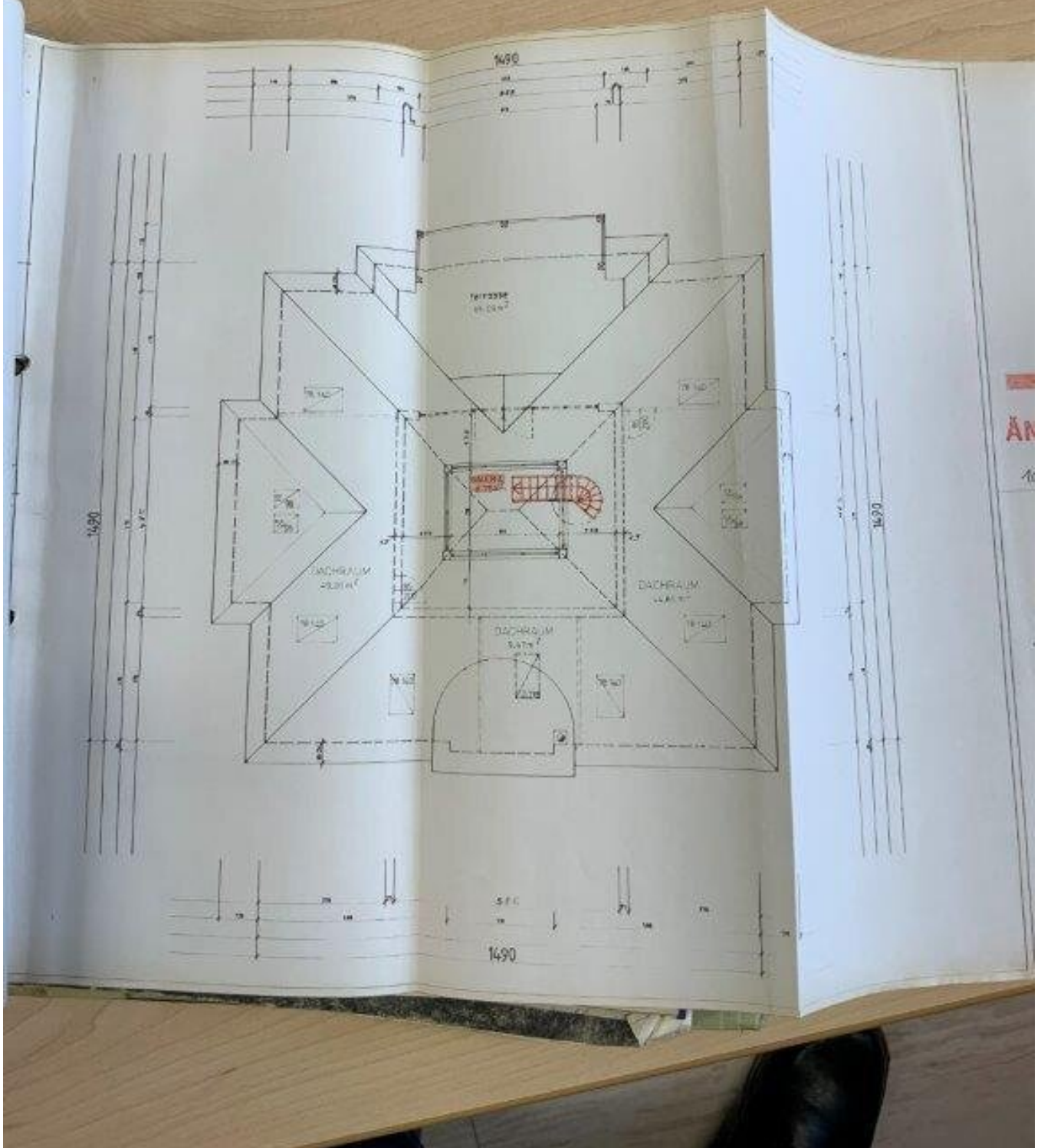










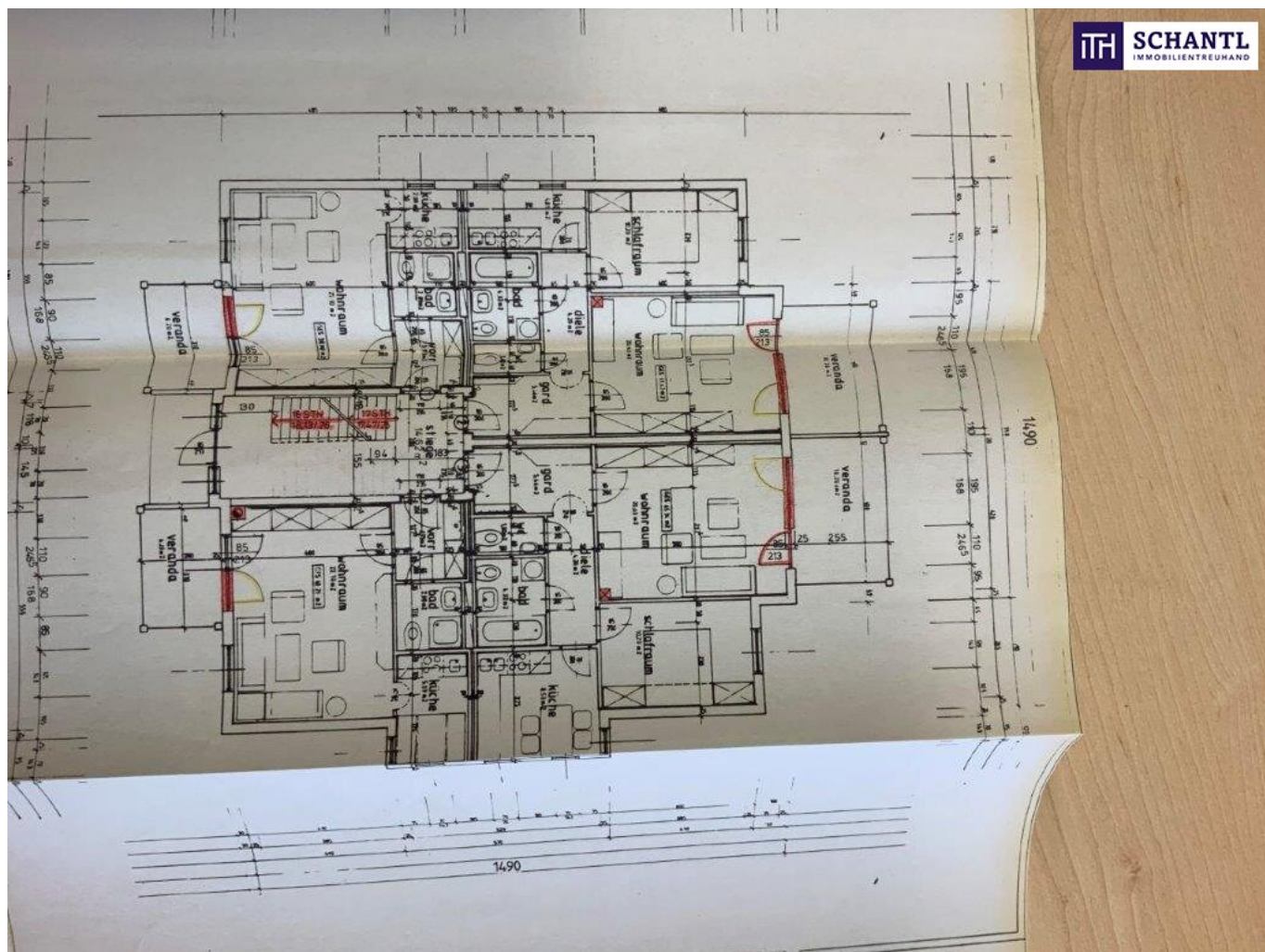












## Objektbeschreibung

**++EXKLUSIVE 92m<sup>2</sup> EIGENTUMSWOHNUNG am  
OSSIACHER SEE++mit PRIVATEM SEEZUGANG++  
PANORAMABLICK auf die GERLITZEN++ZWEITWOHNSITZ  
ALS WERTANLAGE++**

Ankommen, aufatmen, genießen: Diese hochwertige Eigentumswohnung am begehrten Südufer des Ossiacher Sees vereint Seeidylle und Alpenpanorama. Der private Seezugang liegt nur wenige Schritte entfernt – perfekt für morgendliche Schwimmeinheiten, entspanntes Sonnenbaden oder einen Sundowner am Wasser. Von der Wohnung aus eröffnet sich ein herrlicher Blick auf das Skigebiet Gerlitzen – im Winter zum Greifen nah, im Sommer als majestätische Kulisse.

### Highlights auf einen Blick:

- Privater Seezugang am Ossiacher See – exklusiv, ruhig und direkt nutzbar
- Weitläufiger Blick auf die Gerlitzen Alpe – Sommer wie Winter ein Traum
- 2h bis zu den Stränden in in Italien (Lignano, Bibione, Caorle usw.)
- Lichtdurchflutete Wohnräume mit großen Fensterfronten und hochwertiger Ausstattung
- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit Zugang zu Balkon/Terrasse für Indoor-Outdoor-Feeling
- praktische Stauraumlösungen
- Effiziente Haustechnik und angenehmes Raumklima – ganzjährig komfortabel



- Fixer PKW-Stellplatz (Tiefgarage)
- Top-Lage: Süduferstraße 39c, Landskron – naturnah, dennoch schnell in Villach und auf der Autobahn
- Vier-Jahreszeiten-Destination: Wassersport, Radwege, Wandern, Skifahren, Thermen

## **FACTS:**

- Wohnfläche ca. 92 m<sup>2</sup>
- 2 Balkone ca. 18 m<sup>2</sup>
- 3 Schlafzimmer
- Tiefgaragenplatz
- Kellerabteil ca. 15 m<sup>2</sup> mit Fenster, vollwertige Türe, Strom u. Licht.
- Eigener Seezugang, Badestrand
- Eigener Steg, Bootsanlegeplatz, Badehaus mit Dusche u. WC
- Heizung Öl/Zentral
- Besucherparkplätze
- Zweitwohnsitz geeignet

## **Lage & Freizeit:**

- See vor der Tür: Schwimmen, SUP, Segeln – der Sommer beginnt am

**eigenen Steg**

- **Gerlitz in Sichtweite: Skifahren, Tourengehen, Biken – kurze Anfahrt zur Talstation**
- **Infrastruktur: Restaurants, Nahversorger, Schulen und medizinische Versorgung im Umkreis**
- **Verkehr: Rasche Anbindung Richtung Villach, Klagenfurt und Italien/Slowenien**

**Wohnen mit Mehrwert:**

- **Ideal als Erst- oder Zweitwohnsitz, wertbeständige Lage in Kärnten**
- **Attraktiv für Eigennutzer wie auch für hochwertige Ferienvermietung**
- **Kombination aus Ruhe, Natur und exzellenter Erreichbarkeit**

**Fazit: Diese Wohnung ist ein seltenes Angebot am Ossiacher See: privater Seezugang, Alpenblick und eine Adresse, die für Lebensqualität steht. Einziehen, ankommen – und jeden Tag Urlaub fühlen.**

**Wir haben Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns Ihnen diese Liegenschaft persönlich zu zeigen!**

**Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos**

**bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und**



**Unterlagen unverbindlich. Ebenso unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts**

**und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.**

<http://WWW.SCHANTL-ITH.AT>

***Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers;***

***für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen,***

***wird keine Gewähr geleistet!“***

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <1.750m  
Apotheke <750m  
Klinik <2.750m  
Krankenhaus <2.750m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <2.250m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.250m

##### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <3.500m

##### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <750m  
Post <750m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <1.250m

Bahnhof <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap