

**Panorama-Ferienwohnung auf der Gerlitzen Alpe –
Touristisch vermietbar mit traumhaftem Blick über
Kärntens Seen- und Bergwelt**



Objektnummer: 3392/979

Eine Immobilie von RE/MAX Idea NPK Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9521 Treffen
Baujahr:	1967
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	55,00 m ²
Lagerfläche:	3,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Heizwärmebedarf:	D 102,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,98
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	206,64 €
Heizkosten:	77,58 €
USt.:	36,18 €
Provisionsangabe:	

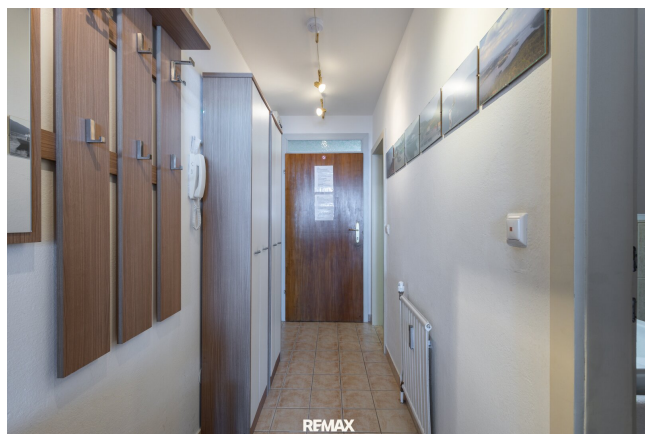
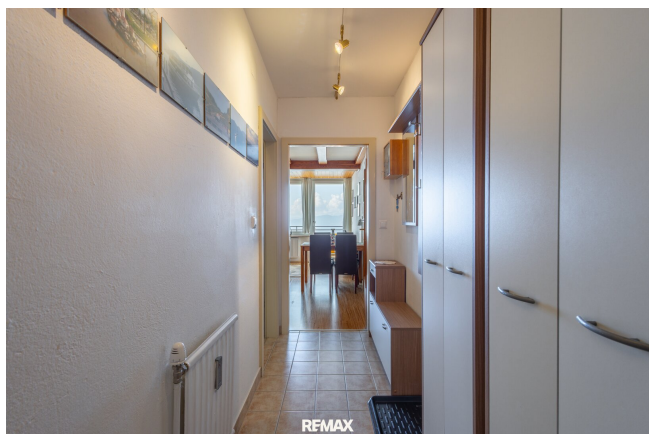
7.164,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



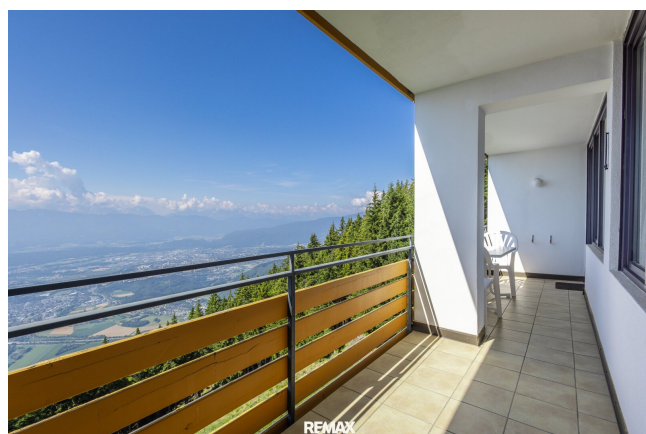
Herbert Untermoser

REMAX Idea NPK Immobilien GmbH
Trattengasse 4
9500 Villach







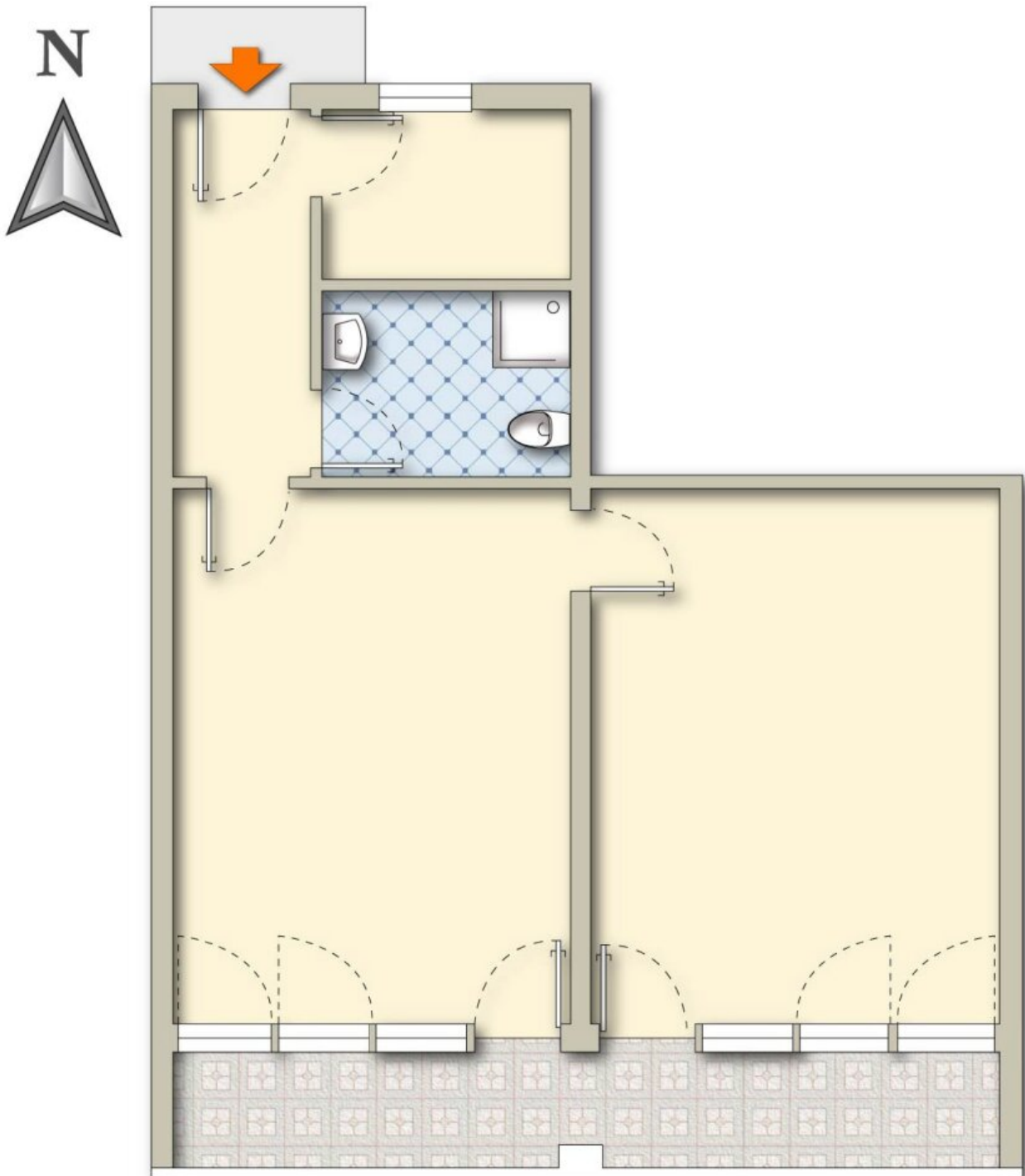












REMAX

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Ferienwohnung im 5. Obergeschoss des Appartementhauses Enzian auf der Kanzelhöhe begeistert mit einem unvergleichlichen Ausblick über Villach, den Faaker See, Teile des Ossiacher Sees sowie die Karawanken und die umliegende Bergwelt.

Auf rund 55 m² Wohnfläche erwarten Sie ein großzügiges Wohn-/Esszimmer, ein Schlafzimmer, eine separate Küche, Badezimmer, Vorraum sowie eine rund 11 m² große Loggia, die sich über die gesamte Wohnungsbreite erstreckt. Dank der südseitigen Ausrichtung genießen Sie den herrlichen Ausblick bereits beim Frühstück oder entspannt am Abend.

Die Wohnung wird voll möbliert verkauft und ist sofort nutzbar. Ein besonderes Highlight ist das beheizte Hallenbad, das den Eigentümern exklusiv zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung steht – ideal zum Entspannen nach einem aktiven Tag auf der Piste oder in den Bergen. Ein Skiraum, ein Abstellraum sowie ausreichend Allgemeinparkplätze runden dieses attraktive Angebot ab.

Ein besonderer Vorteil: Die Wohnung eignet sich nicht nur als persönlicher Rückzugsort, sondern kann – unter Einhaltung der geltenden gesetzlichen Bestimmungen – auch touristisch vermietet werden. Aktuell vermarkten die Eigentümer die Ferienwohnung selbst über gängige Buchungsplattformen, während der gesamte Gästewechsel inklusive Reinigung von einer professionellen Agentur vor Ort übernommen wird. Dieses bewährte Konzept kann auf Wunsch übernommen werden. Alternativ besteht die Möglichkeit, die komplette Vermarktung einer Agentur zu überlassen und die Ferienwohnung nahezu sorgenfrei betreiben zu lassen.

Die Gerlitzten Alpe zählt zu den beliebtesten Ganzjahresdestinationen Kärntens. Im Sommer laden Wander- und Mountainbikewege sowie der nahe Ossiacher See zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Gerade an den immer heißer werdenden Sommertagen bietet die Höhenlage auf rund 1.500 Metern einen spürbaren Vorteil: Während im Tal oft hochsommerliche Temperaturen herrschen, genießen Sie hier angenehm frische Bergluft und erholsame Nächte. Im Winter erreichen Sie die Skipisten und Liftanlagen in wenigen Minuten.

Die Betriebskosten setzen sich wie folgt zusammen:

Betriebskosten: € 227,30

Heizkosten: € 93,10

Rücklage: 119,24

Gesamt: 439,64

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m

Apotheke <2.000m

Klinik <6.500m

Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <4.500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Geldautomat <3.000m

Bank <3.000m

Post <2.500m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap