

Traumhafte, möblierte 3-Zimmerwohnung



Esstisch mit Aussicht

Objektnummer: 3392/996

Eine Immobilie von RE/MAX Idea NPK Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

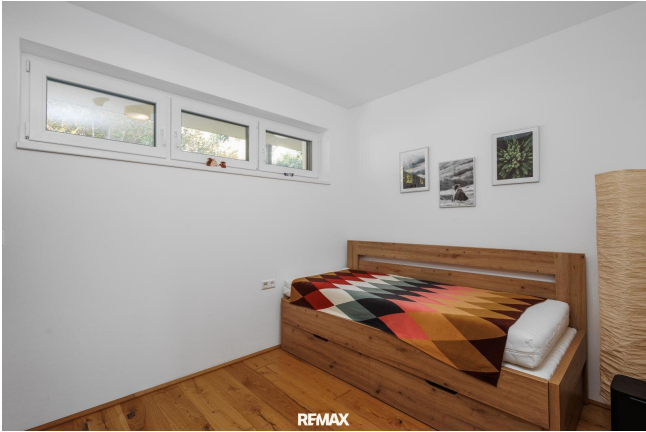
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9520 Annenheim
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 24,77 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Gesamtmiete	1.861,60 €
Kaltmiete (netto)	1.383,64 €
Kaltmiete	1.656,14 €
Betriebskosten:	272,50 €
Heizkosten:	33,21 €
USt.:	172,25 €
Provisionsangabe:	

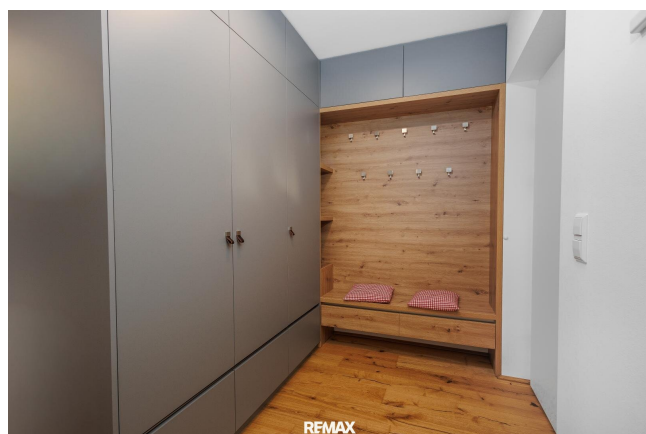
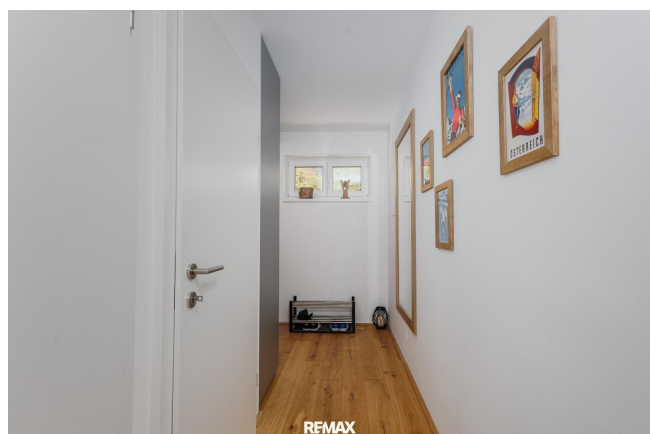
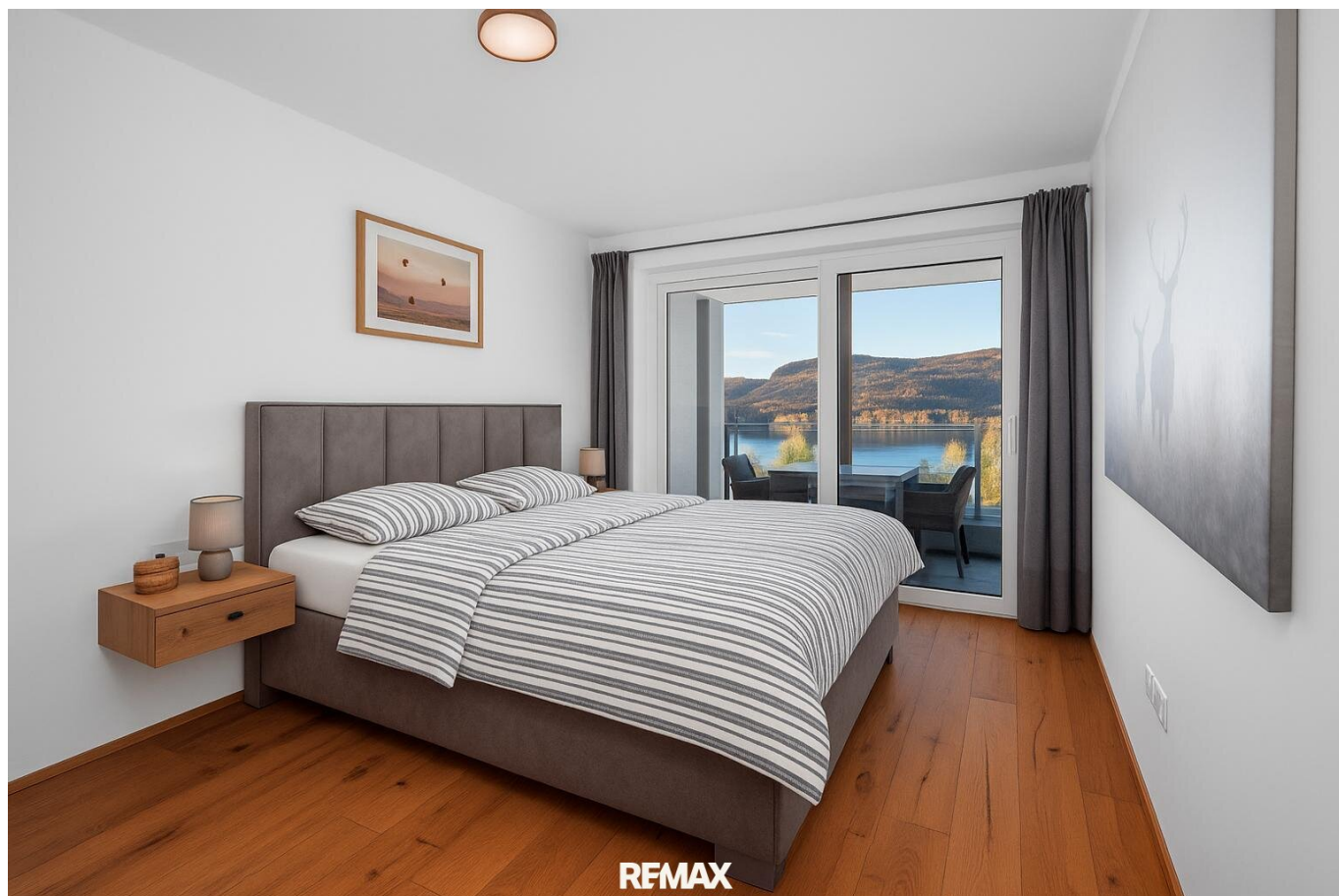
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

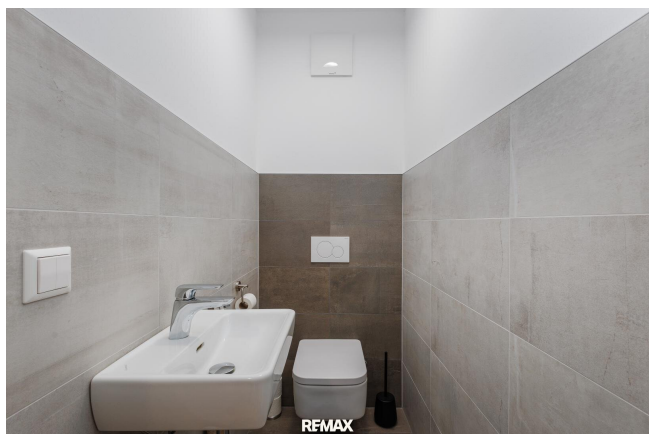
Ihr Ansprechpartner











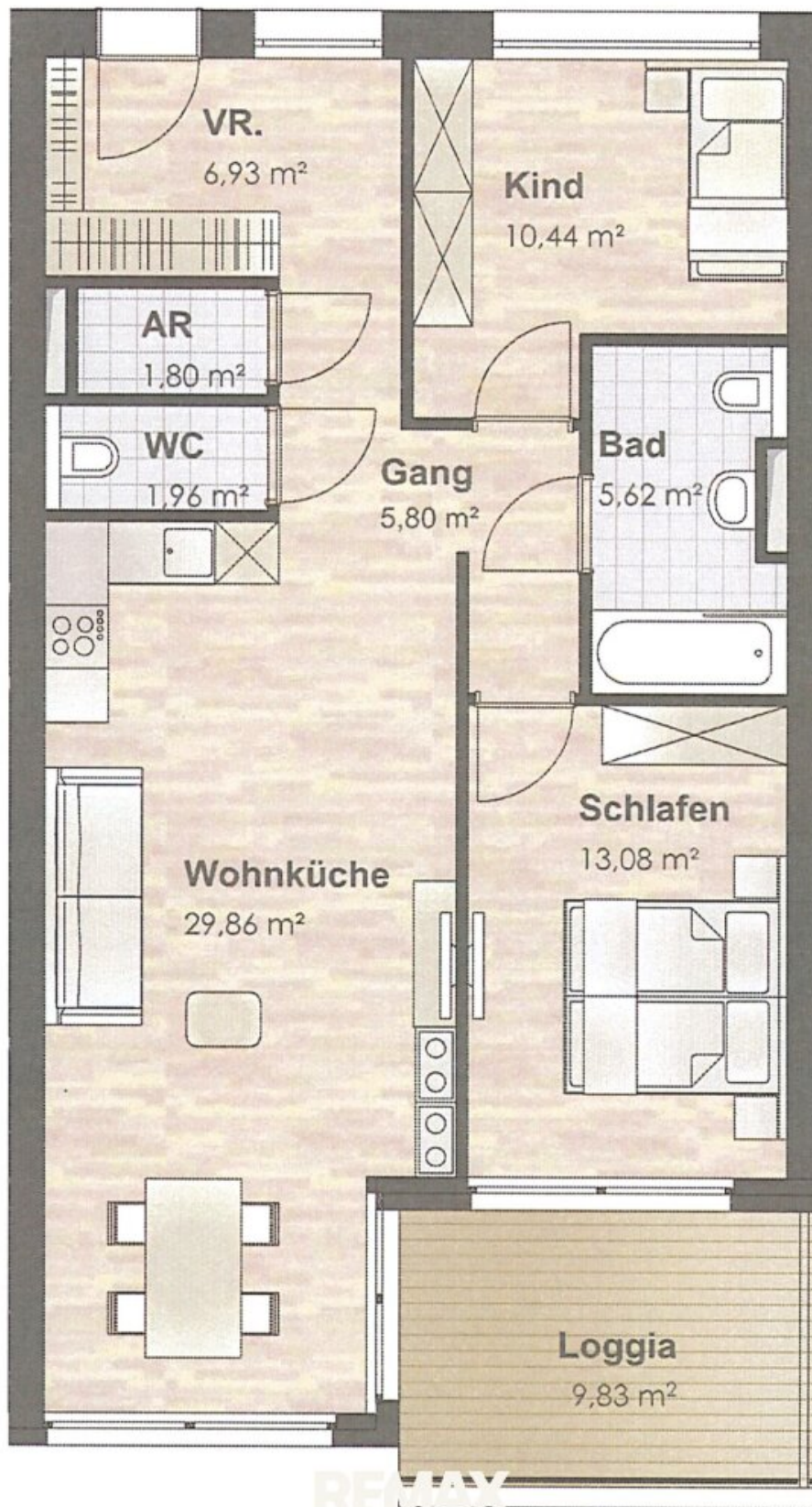








Eingang



REMAX

Objektbeschreibung

Architektur & Ausstattung

Die vollmöblierte und vollständig ausgestattete Wohnung liegt im 2. Stock einer Wohnanlage mit insgesamt 27 Wohnungen und verfügt über ca. 75 m² Wohnfläche. Sie überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, die sich wie folgt darstellt: eine einladende Wohnküche, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit WC, ein separates WC sowie ein eigener Abstellraum.

Die rund 10 m² große Loggia bietet ein beeindruckendes, weitläufiges Panorama über den Ossiacher See und erweitert den Wohnraum auf besonders angenehme Weise.

Hochwertige Bodenmaterialien sowie eine geschmackvolle Möblierung verleihen der Wohnung eine zeitlose Eleganz und unterstreichen den gepflegten Gesamtzustand.

Ein Stellplatz im Carport und ein Kellerabteil sind im Mietpreis inkludiert.

Lage & Wohnanlage

Die Liegenschaft befindet sich in der Bergstraße 12 in 9520 Annenheim – leicht erhöht oberhalb des Ossiacher Sees. Die Wohnanlage mit rund 27 Einheiten besticht durch ihre ruhige Lage sowie den daraus resultierenden, besonderen Seeblick.

Ein privater Seezugang ist in etwa 9 Gehminuten erreichbar und bietet zusätzlichen Mehrwert für Freizeit und Erholung.

Ein weiteres Highlight ist die fußläufig erreichbare Talstation der Kanzelbahn – Ihr direkter Einstieg in das Ski-, Wander- und Bikegebiet Gerlitzen.

Mobilität & Infrastruktur

Seit Dezember 2025 sorgt die neue Koralmbahn für eine deutlich verbesserte Anbindung:

- Graz erreichen Sie vom Bahnhof Annenheim in unter 2 Stunden
- Wien aktuell in knapp 4 Stunden

Mit der geplanten Fertigstellung des Semmering-Basistunnels (voraussichtlich 2030) wird sich die Erreichbarkeit von Wien nochmals deutlich verbessern.

Freizeit & Natur

Die Lage vereint See, Berge und internationale Nähe in idealer Weise:

- **See & Wassersport:** privater Seezugang in kurzer Distanz
- **Bergwelt:** direkter Zugang zur Gerlitzen – ideal für Ski, Wandern, Paragliding und Biken
- **Alpe-Adria-Region:** schnelle Erreichbarkeit von Italien und Slowenien

Infrastruktur & Erreichbarkeit:

Seit Dezember 2025 besteht mit der Koralmbahn eine deutlich verbesserte Anbindung:

- Graz erreichen Sie vom Bahnhof Annenheim in unter 2 Stunden
- Wien aktuell in knapp 4 Stunden

Mit Fertigstellung des Semmering-Basistunnels (voraussichtlich 2030) wird sich die Reisezeit nach Wien nochmals spürbar verkürzen.

Anbindung & Distanzen (ca.):

- Villach Zentrum: 7 km / ~10 min mit dem Zug (S2)
- Autobahn A10 (Ausfahrt Villach–Ossiacher See): ~4 min

- Klagenfurt Stadt: ~45 km / ~45–60 min
- Flughafen Klagenfurt (KLU): ~30–35 min
- Flughafen Ljubljana (LJU): ~50–55 min
- Adria (Triest): ~2 h
- Nahversorgung: im Umkreis von ca. 2 km

Hier klicken für genauen Standort [<https://maps.app.goo.gl/pU2KFtYADhSSXpzB7>]

360° Rundgang exklusiv auf remax.at [<https://360.remax.at/player/5m1rg/de>]

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <3.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Geldautomat <3.000m
Bank <3.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap