

Über den Dächern von Reifnitz – Penthouse-feeling mit drei Dachterrassen und Seenähe



Objektnummer: 1333

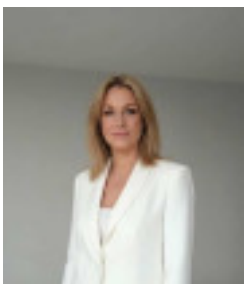
Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wörthersee-Süduferstraße 119
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9081 Reifnitz
Baujahr:	1985
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	108,00 m²
Nutzfläche:	139,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	3
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 73,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,28
Kaufpreis:	365.000,00 €
Betriebskosten:	300,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

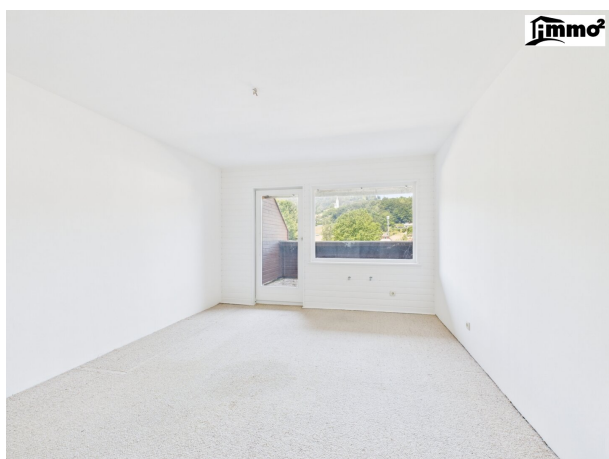
Ihr Ansprechpartner

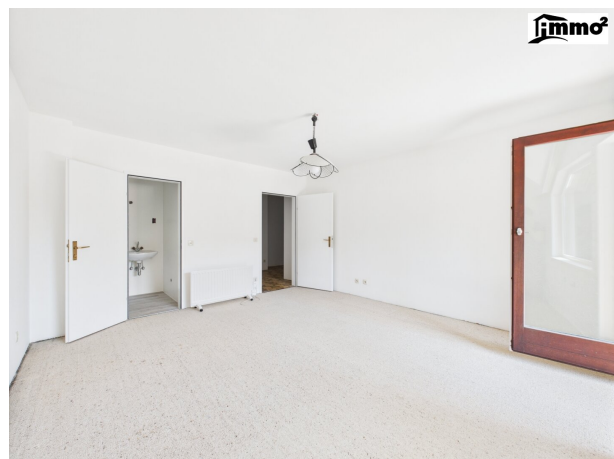


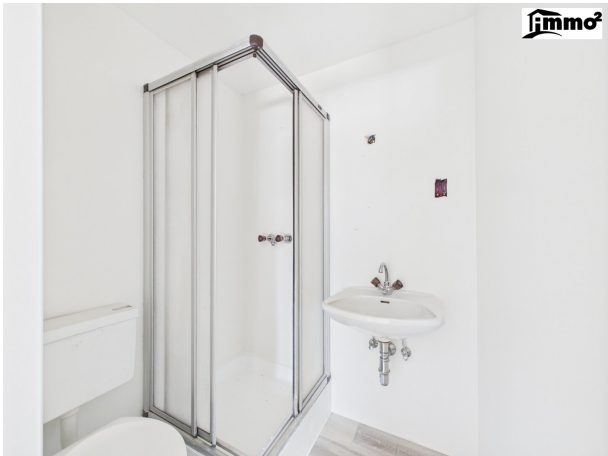
Claudia Rauter

Immo Hoch2 GmbH.
Hauptstraße 163

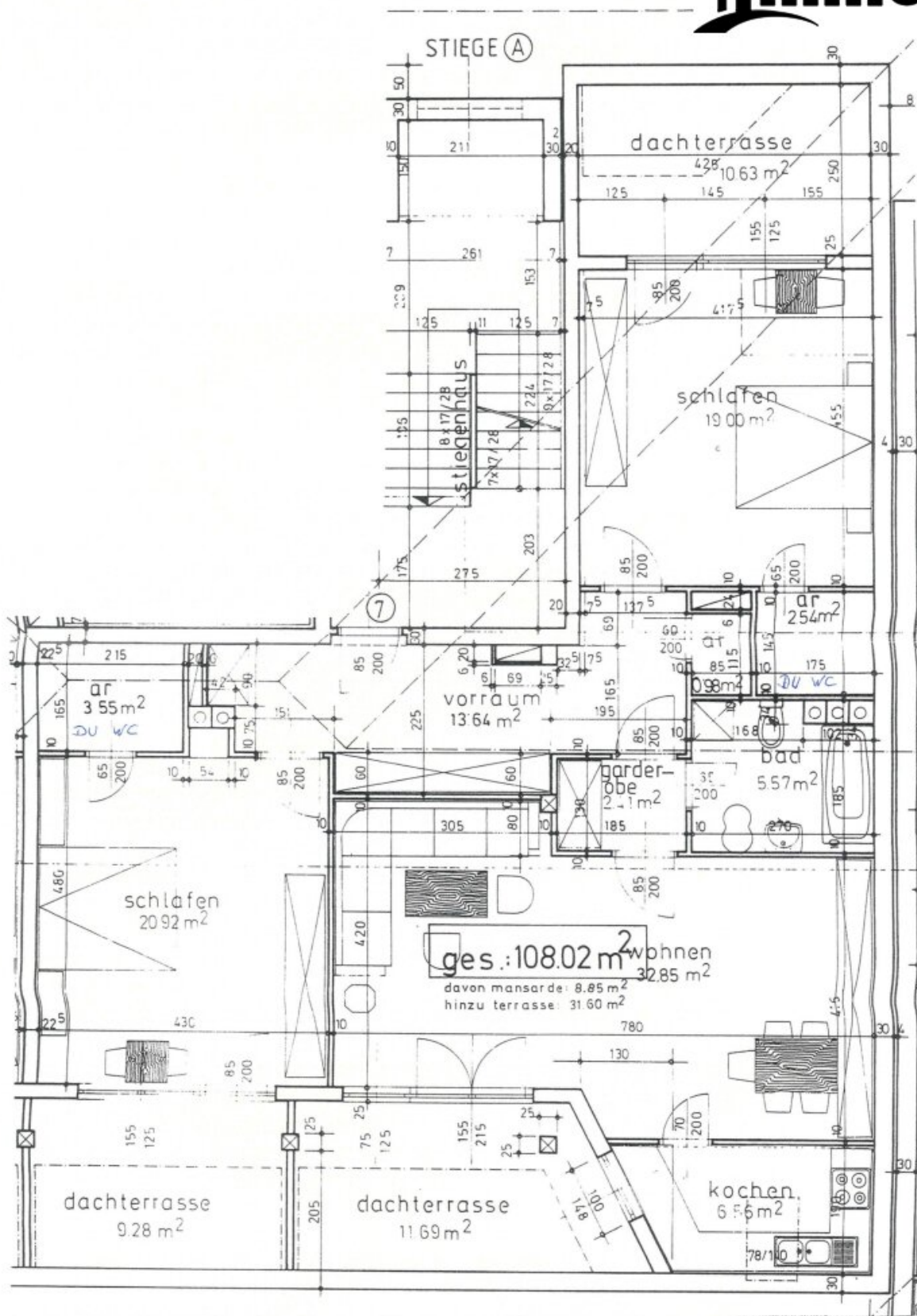














Wohnfläche⁽¹⁾
110.69 m²

(1) Ist die Gesamtläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

Reduzierte Kopffreiheit:
..... Unter 1 m
----- Unter 2 m

Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

Objektbeschreibung

Penthouse-Feeling mit drei Dachterrassen in Reifnitz am Wörthersee

Panorama, Sonne und großes Potenzial

Willkommen in Reifnitz am begehrten Südufer des Wörthersees. Diese besondere Wohnung im **3. Obergeschoss** bietet ein Wohngefühl mit **echtem Penthouse-Charakter**, viel Privatsphäre und beeindruckenden Außenflächen.

Auf rund **108 m² Wohnfläche** sowie **drei sonnigen Dachterrassen** genießen Sie hier ein außergewöhnliches Raum- und Freiraumangebot – von der ersten Tasse Kaffee in der Morgensonne bis zu entspannten Abenden über den Dächern von Reifnitz.

Die Wohnung befindet sich **im dritten Stock ohne Lift**, belohnt dafür jedoch mit Ruhe, Licht und einem offenen Wohngefühl.

Ob als stilvoller Hauptwohnsitz, individueller Zweitwohnsitz oder persönlicher Rückzugsort nahe dem Wörthersee – diese Immobilie bietet **viel Potenzial zur individuellen Gestaltung**.

Zur besseren Veranschaulichung des möglichen Wohnkonzepts wurden einzelne Darstellungen mithilfe moderner KI-Technologie visualisiert.

IMMO-HOCH²-HIGHLIGHTS

Begehrte Lage: Ruhige, sonnige Wohnlage in Reifnitz am Südufer des Wörthersees

Penthouse-Feeling: Wohnen im obersten Geschoss mit viel Privatsphäre

Großzügige Flächen: ca. **108 m² Wohnfläche** und ca. **139 m² Gesamtnutzfläche**

Dachterrassen: **Drei großzügige Terrassen** mit viel Sonne und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten

Durchdachter Grundriss: Zwei Schlafzimmer mit jeweils eigenem **en-suite Badezimmer**

Drei Bäder: Ideal für Familie, Gäste oder Zweitwohnsitz

Licht & Offenheit: Große Fensterflächen und Terrassenzugänge aus mehreren Räumen

Gestaltungspotenzial: Teilweise renovierungsbedürftig – ideal zur Verwirklichung eigener Wohnideen

Heizung: Derzeit **Elektroheizkörper** – zusätzlicher **Kaminanschluss für einen Ofen** vorhanden

Parken: Eigener PKW-Abstellplatz verfügbar

Seltene Gelegenheit: Großzügige Dachterrassenwohnung mit viel Potenzial in Seenähe

Raumkonzept & Wohngefühl

Der Mittelpunkt der Wohnung ist der **großzügige Wohn- und Essbereich**, der sich zu den Dachterrassen öffnet und ein luftiges Wohngefühl schafft. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und verbinden Innen- und Außenraum auf harmonische Weise.

Die beiden Schlafzimmer bieten Privatsphäre und Komfort. Jedes verfügt über ein eigenes **en-suite Badezimmer mit Dusche und WC**.

Ein **drittes Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschmaschinenanschluss** ergänzt das Raumangebot und bietet zusätzlichen Komfort.

Das absolute Highlight sind die **drei Dachterrassen**:

Sie bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – von entspannten Sonnenstunden über gesellige Abende bis hin zur eigenen grünen Oase über den Dächern von Reifnitz.

Die Wohnung befindet sich **teilweise in renovierungsbedürftigem Zustand**, bietet jedoch genau dadurch **großes Potenzial zur individuellen Gestaltung**.

Lage & Umgebung – Leben, wo andere Urlaub machen

Reifnitz zählt zu den **beliebtesten Wohnorten am Wörthersee** und verbindet Natur, See und gute Infrastruktur.

Wörthersee: In wenigen Minuten erreichbar – ideal zum Schwimmen, Segeln oder für Spaziergänge am See

Verkehr: Gute Anbindung Richtung **Klagenfurt und Velden** sowie zum Flughafen Klagenfurt

Infrastruktur: Nahversorger, Gastronomie, Ärzte und Freizeitangebote in der Umgebung

Freizeit: Golfplätze, Wander- und Radwege sowie zahlreiche Wassersportmöglichkeiten

Ihr Mehrwert

Diese Wohnung vereint **Seenähe, außergewöhnliche Außenflächen und großes Gestaltungspotenzial**. Mit persönlicher Handschrift lässt sich hier ein ganz besonderes Zuhause schaffen – in einer der schönsten Regionen Österreichs.

Fazit

Eine seltene Gelegenheit für alle, die eine **großzügige Dachterrassenwohnung mit Penthouse-Feeling** und viel Entwicklungspotenzial suchen – in attraktiver Lage am Wörthersee.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <950m

Apotheke <50m

Krankenhaus <8.850m

Klinik <8.900m

Kinder & Schulen

Schule <425m

Kindergarten <425m

Universität <6.350m

Höhere Schule <9.550m

Nahversorgung

Supermarkt <400m

Bäckerei <5.725m

Sonstige

Bank <50m

Geldautomat <1.875m

Post <100m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <50m

Autobahnanschluss <2.550m

Bahnhof <2.550m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap