

**Zwei Apartments – ein Investment mit Urlaubsgefühl.
Lassen Sie sich Ihren Urlaub zahlen! | Top 47 + 48**



Objektnummer: 1362

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9212 Techelsberg am Wörther See
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Gesamtfläche:	62,85 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	370.000,00 €
Betriebskosten:	201,00 €
Heizkosten:	69,76 €
USt.:	34,05 €
Infos zu Preis:	

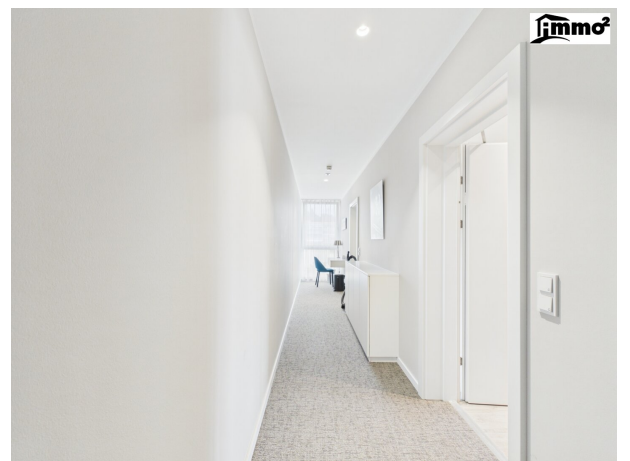
1x KFZ - Abstellplatz: 15.500 €

Provisionsangabe:

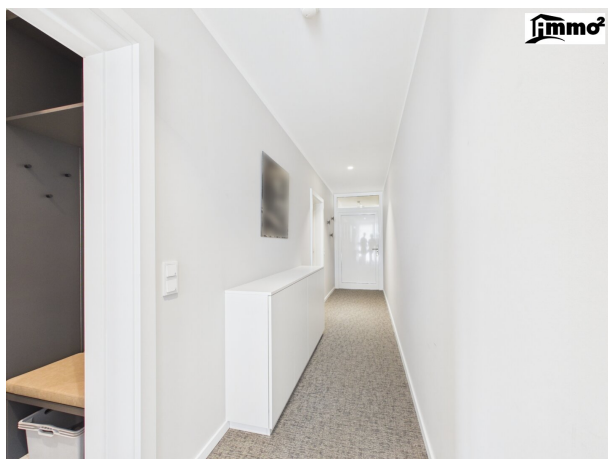
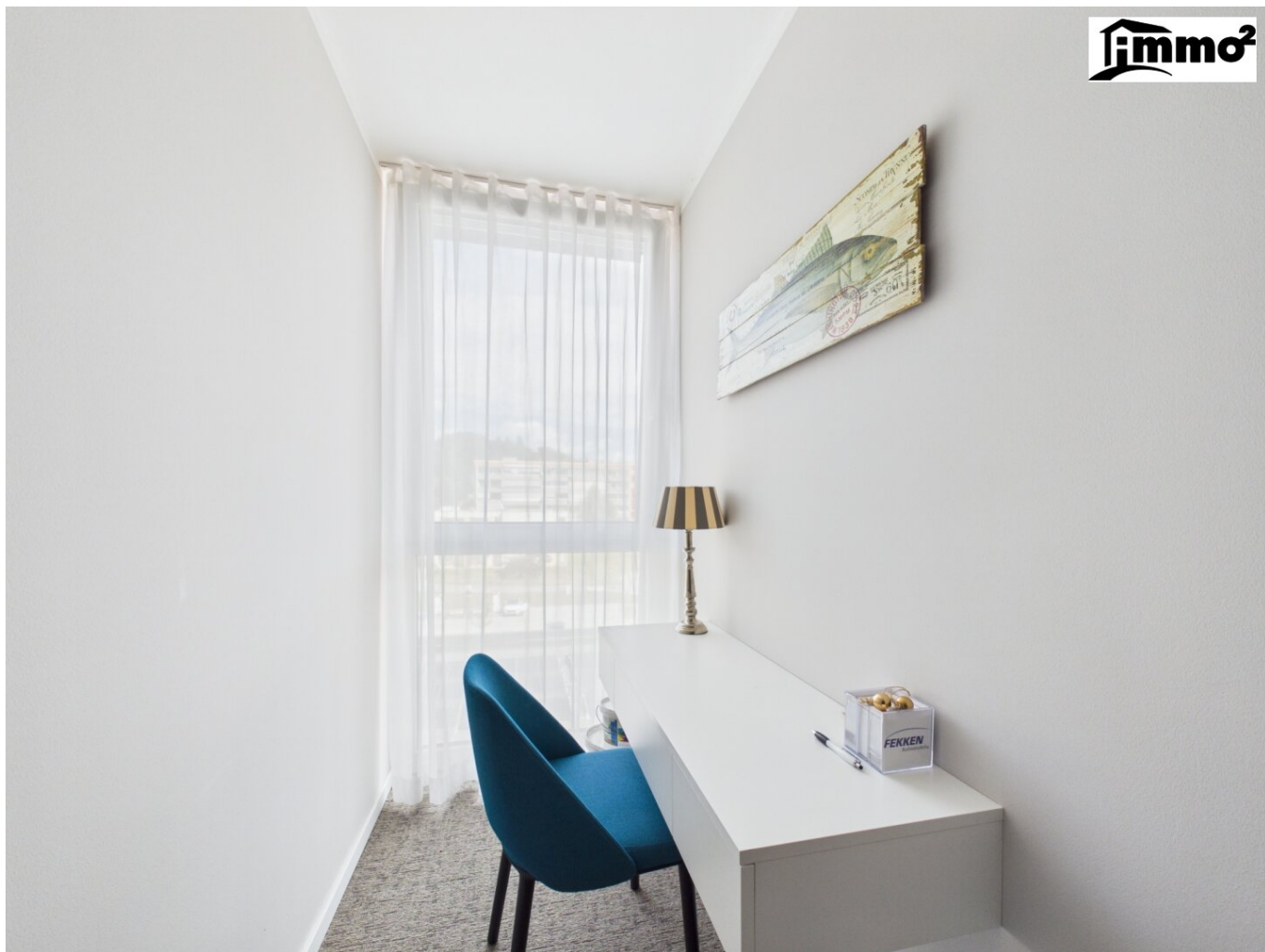
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

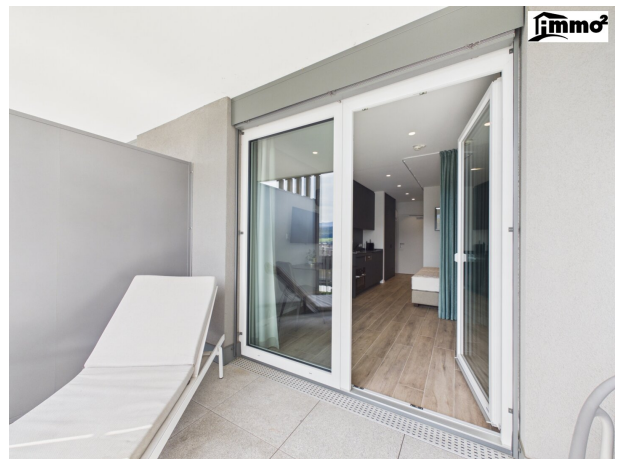
















WOHNHAUS Casa Grande

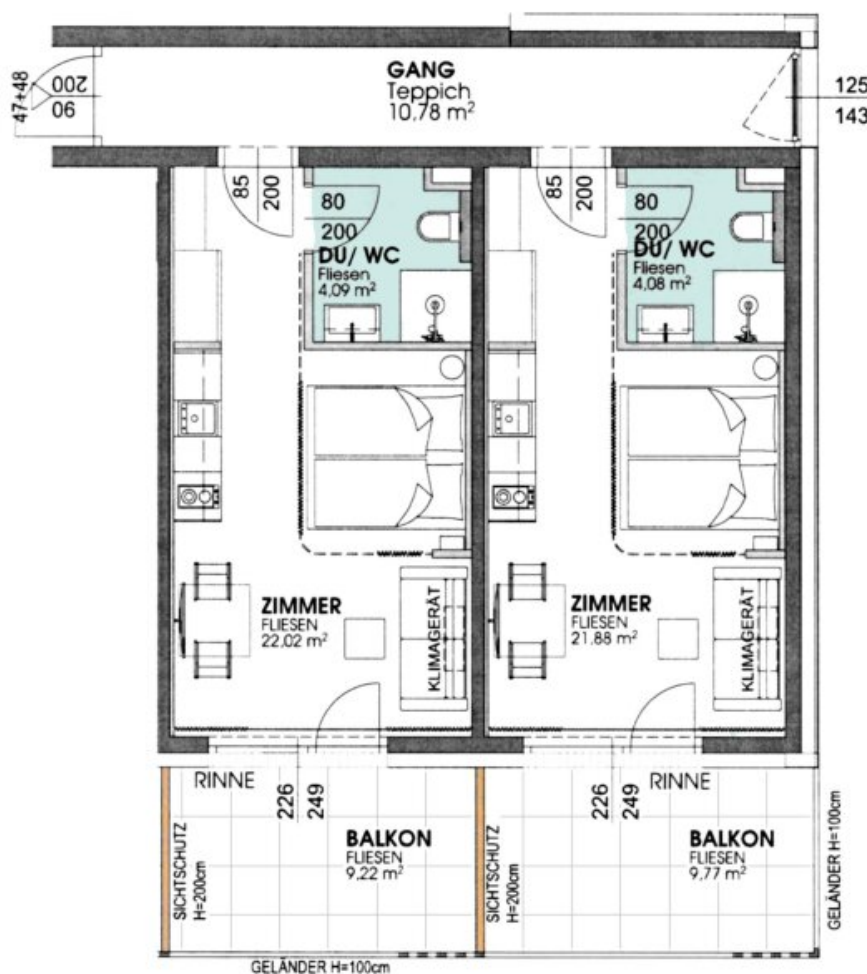


3. OBERGESCHOSS TOP 47+48

GRUNDRISS 3. OBERGESCHOSS

Wohnen ca. 62,85 m²

Balkon ca. 18,99 m²



Maßstab grafisch



23.05.2022

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbel nicht geeignet.
Statische, konstruktive, haustechnische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt.
Die Ausgestaltung und Positionierung der Terrassenbrüstungen sowie Geländer werden im Zuge des Fassadenkonzeptes des Architekten festgelegt. **Änderungen vorbehalten!**
Der Ausbau erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Maß- und Wohnnutzflächentoleranz $\pm 3\%$.



Objektbeschreibung

Zwei Einheiten. Ein privater Zugang. Viele Möglichkeiten – Ihr Investment mit Urlaubsgefühl

In einer begehrten Wohnlage präsentiert sich dieses besondere Immobilienangebot im 3. Obergeschoss des **Wohnhauses Casa Grande**: Zum Verkauf gelangen die beiden Einheiten **Top 47 und Top 48**, die gemeinsam eine außergewöhnlich flexible Nutzung ermöglichen.

Das Besondere: Beide Wohnungen verfügen über einen **gemeinsamen, privaten Zugang über eine vorgelagerte Eingangstüre und einen eigenen Verbindungsbereich**. Gleichzeitig bleiben die beiden Einheiten vollständig eigenständig – sie sind separat ausgebildet und werden auch **jeweils separat abgerechnet**. Damit verbindet dieses Angebot die Vorteile eines gemeinsamen Immobilieninvestments mit der Flexibilität von zwei unabhängig nutzbaren Einheiten.

Mit insgesamt **ca. 62,85 m² Wohnfläche** sowie großzügigen **ca. 18,99 m² Balkonfläche** eröffnet sich hier ein interessantes Konzept für Eigennutzer, Anleger oder all jene, die Wohnen und Rendite miteinander verbinden möchten.

Raumaufteilung

Gemeinsamer Bereich:

Privater Zugang über eine zusätzliche Eingangstüre, anschließend großzügiger gemeinsamer Gang/Vorraum mit Teppichboden, **ca. 10,78 m²**.

Top 47:

Wohn-/Schlafbereich mit integrierter Küchenzeile, Badezimmer mit Dusche und WC sowie direkter Zugang auf den eigenen Balkon. Der Wohnbereich umfasst **ca. 22,02 m²**, das Badezimmer **ca. 4,09 m²**. Der zugehörige Balkon bietet **ca. 9,22 m²**.

Top 48:

Wohn-/Schlafbereich mit integrierter Küchenzeile, Badezimmer mit Dusche und WC sowie eigener Balkonfläche. Der Wohnbereich umfasst **ca. 21,88 m²**, das Badezimmer **ca. 4,08 m²**. Der Balkon bietet **ca. 9,77 m²**.

So entstehen zwei kompakte, eigenständige Einheiten, die durch den gemeinsamen Vorbereich zugleich als zusammengehöriges Gesamtobjekt genutzt werden können.

IMMO-HOCH2 – HIGHLIGHTS

- **Objekt:** Top 47 + Top 48 im 3. Obergeschoss
- **Wohnfläche:** ca. **62,85 m²**
- **Balkonfläche:** ca. **18,99 m²**
- **Einheiten:** 2 separat nutzbare Apartments
- **Gemeinsamer Bereich:** privater Zugang und Vorraum/Gang mit ca. **10,78 m²**
- **Top 47:** Wohnbereich ca. 22,02 m² | Bad ca. 4,09 m² | Balkon ca. 9,22 m²
- **Top 48:** Wohnbereich ca. 21,88 m² | Bad ca. 4,08 m² | Balkon ca. 9,77 m²
- **Ausstattung:** integrierte Küchenbereiche, jeweils Dusche/WC
- **Besonderheit:** zwei eigenständige Einheiten, gemeinsam als Paket erhältlich
- **Nutzung:** Eigennutzung, langfristige Vermietung oder – je nach rechtlichen und örtlichen Rahmenbedingungen – touristische Nutzung
- **Investmentidee:** Kombination aus persönlicher Nutzung und potenziellen Mieteinnahmen

Zwei Apartments – ein außergewöhnliches Gesamtkonzept

Wer eine Immobilie sucht, die mehr kann als nur eine klassische Ferienwohnung zu sein, findet hier ein besonders interessantes Konzept. **Top 47 und Top 48 werden gemeinsam verkauft**, bleiben dabei aber als zwei eigenständige Einheiten erhalten. Jede Einheit verfügt über ihren eigenen Wohnbereich, eine Küchenzeile, ein eigenes Badezimmer sowie einen

separaten Balkon.

Der gemeinsame private Zugang schafft gleichzeitig eine verbindende Ebene und verleiht dem Ensemble einen besonderen Charakter. Ob als gemeinsames Zuhause für Familie und Freunde, als Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder als Anlage mit zwei separat nutzbaren Einheiten – die Immobilie lässt unterschiedliche Lebens- und Nutzungskonzepte zu.

Wohnen, vermieten und selbst genießen

Besonders reizvoll ist die Möglichkeit, **eigene Aufenthalte mit einer potenziellen Vermietung zu verbinden**. Während eine Einheit beispielsweise selbst genutzt werden kann, könnte die zweite vermietet werden. Ebenso lässt sich das gesamte Objekt zeitweise vermieten, sofern die jeweils geltenden rechtlichen Voraussetzungen für die gewünschte Vermietungsform erfüllt sind.

Damit entsteht eine interessante Perspektive für Anleger, die ihre Immobilie nicht ausschließlich als Kapitalanlage betrachten, sondern sie zugleich **selbst für Urlaub und persönliche Auszeiten nutzen möchten**. Die zwei getrennten Einheiten schaffen dabei zusätzliche Flexibilität gegenüber einer klassischen Einzelwohnung.

Großzügige Balkone für entspannte Auszeiten

Ein weiterer Pluspunkt sind die beiden Balkone mit insgesamt rund **18,99 m²**. Top 47 verfügt über ca. 9,22 m², Top 48 über ca. 9,77 m². Damit erweitert sich der Wohnraum in den warmen Monaten spürbar nach draußen.

Ob der erste Kaffee am Morgen, ein gemütlicher Abend nach einem erlebnisreichen Tag oder einfach ein Moment der Ruhe – die Außenflächen bieten Raum für persönliche Auszeiten und machen das Ensemble noch attraktiver für Eigennutzer wie auch für potenzielle Gäste.

Durchdacht bis ins Detail

Der Grundriss ist klar und funktional aufgebaut. Beide Einheiten verfügen über einen kombinierten Wohn- und Schlafbereich mit integrierter Küchenzeile sowie ein eigenes Badezimmer mit Dusche und WC. Die jeweiligen Wohnbereiche messen ca. 22,02 m² beziehungsweise 21,88 m² und bieten damit kompakte, aber vielseitig nutzbare Grundrisse.

Lage – Wohnen mit Perspektive

Die Immobilie befindet sich in einer **begehrten Wohnlage**, die sowohl für die Eigennutzung als auch für eine Vermietung interessant ist. Die Kombination aus zwei separat nutzbaren Apartments, großzügigen Balkonflächen und dem privaten Zugang schafft eine attraktive Grundlage für unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten. Für Anleger eröffnet sich die Perspektive, die Einheiten langfristig zu vermieten oder – sofern rechtlich zulässig – touristisch

zu nutzen. Gleichzeitig bleibt die Möglichkeit bestehen, selbst Zeit in dieser besonderen Immobilie zu verbringen.

Zusammenfassung

Top 47 und Top 48 sind mehr als zwei einzelne Apartments – gemeinsam bilden sie ein außergewöhnlich flexibles Immobilienkonzept. Zwei separat nutzbare Einheiten, ein privater gemeinsamer Zugang, insgesamt ca. 62,85 m² Wohnfläche und beinahe 19 m² Balkonfläche verbinden Eigennutzung und Investment auf besondere Weise.

Wer eine Immobilie sucht, die sich den eigenen Lebensumständen anpassen lässt und zugleich interessante Vermietungsperspektiven bietet, findet hier eine spannende Möglichkeit. **Heute selbst genießen, morgen vermieten – und dabei eine Immobilie besitzen, die mehrere Optionen offenhält.**

„Die beste Investition ist die, die nicht nur Rendite verspricht, sondern auch Lebensqualität schenkt.“

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m

Apotheke <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <2.500m

Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <4.000m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.500m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap