

## **Seenähe - Moderne 2-Zimmer Gartenwohnung mit Freizeitwohnsitzwidmung**



**Objektnummer: 1585/980**

**Eine Immobilie von Leutgeb Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                          |
|--------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 5164 Seeham                              |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1976                                     |
| <b>Zustand:</b>                      | Teil_vollsaniert                         |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 48,26 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                        |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                        |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                        |
| <b>Garten:</b>                       | 37,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 119,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,58                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 350.000,00 €                             |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 197,00 €                                 |
| <b>Sonstige Kosten:</b>              | 167,00 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Reinhard Leutgeb**

Leutgeb Immobilien  
Dr. Glatz-Straße 1  
6020 Innsbruck







# Objektbeschreibung

## SEENÄHE | 2-ZIMMER | WOHNFLÄCHE CA. 48 m² | GARTEN | ZENTRAL BEGEHBAR

Zum Verkauf gelangt eine moderne, im Jahr 2025 sanierte 2-Zimmer-Gartenwohnung in begehrter Lage in Seenähe. Die Immobilie befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses aus dem Jahr 1976 und ist über ca. 11 Stufen erreichbar.

Die gut durchdachte Raumaufteilung und die zeitgemäße Ausstattung sorgen für ein angenehmes und funktionales Wohngefühl. Ein besonderes Highlight ist der großzügige private Außenbereich mit überdachter Terrasse und anschließendem, eingezäuntem Garten.

### Die wichtigsten Eckdaten im Überblick:

- **Wohnfläche:** ca. 48,26 m²
- **Zimmer:** 2
- **Grundriss:** zentral begehbar
- **Terrasse:** ca. 15,26 m²
- **Garten:** ca. 37 m², eingezäunt
- **Stockwerk:** Erdgeschoss
- **Freizeitwohnsitzwidmung:** vorhanden
- **Kellerabteil:** vorhanden
- **Stellplatz:** 1 PKW-Stellplatz im Freien
- **Möblierung:** teilmöblierte Übergabe nach Vereinbarung möglich

**Raumaufteilung:**

Die Wohnfläche gliedert sich in einen einladenden Wohn-/Essbereich, ein separates Schlafzimmer sowie weitere funktional gestaltete Nebenräume:

- Küche: ca. 4,81 m<sup>2</sup>
- Wohn-/Essbereich: ca. 19,80 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: ca. 12,85 m<sup>2</sup>
- Eingangsbereich/Garderobe: ca. 3,73 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: ca. 2,59 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Dusche, WC und Wandheizkörper: ca. 4,48 m<sup>2</sup>
- Terrasse und Garten

Vom Wohn-/Essbereich besteht ein direkter Zugang zur ca. 15,26 m<sup>2</sup> großen, überdachten Terrasse. Daran schließt der ca. 37 m<sup>2</sup> große, eingezäunte Garten an. Der private Außenbereich erweitert den Wohnraum auf besonders angenehme Weise und bietet ausreichend Platz für entspannte Stunden im Freien, gesellige Zusammenkünfte oder einfach einen ruhigen Rückzugsort.

**Sanierung:**

Die Wohnung wurde im Jahr 2025 umfassend saniert und präsentiert sich in einem modernen und gepflegten Zustand. Die zeitgemäße Gestaltung ermöglicht einen unkomplizierten Einzug ohne unmittelbar anstehende größere Renovierungsarbeiten.

**Zusätzliche Ausstattung:**

Zur Immobilie gehören ein eigenes, versperresbares Kellerabteil sowie ein PKW-Stellplatz im

Freien mit einer Fläche von ca. 12,50 m². Das Mehrparteienhaus verfügt außerdem über einen gemeinschaftlichen Waschraum, Trockenmöglichkeiten und einen Aufenthaltsraum. Ein Schlüsselsafe beim Haupteingang ermöglicht einen unkomplizierten Zugang. Eine teilmöblierte Übergabe kann nach Absprache vereinbart werden.

### **Besondere Nutzungsmöglichkeiten:**

Die vorhandene **Freizeitwohnsitzwidmung** bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und macht die Immobilie sowohl für die **private Eigennutzung als auch für die Vermietung** interessant.

Die Wohnung eignet sich aufgrund ihrer Größe und Ausstattung ideal für eine **langfristige Vermietung**. Gleichzeitig bietet die Lage in Seenähe in Verbindung mit der Freizeitwohnsitzwidmung attraktive Voraussetzungen für eine **Ferienvermietung bzw. touristische Nutzung**.

Damit stellt die Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger eine interessante Möglichkeit dar, insbesondere aufgrund der Kombination aus **Freizeitwohnsitzwidmung**, privatem Garten, großzügiger Terrasse und attraktiver Lage in Seenähe.

**Nutzen Sie die Chance und entdecken Sie das Potenzial dieser 2-Zimmerwohnung in Seeham. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://reinhard-leutgeb.service.immo/registrieren/de) - <https://reinhard-leutgeb.service.immo/registrieren/de>

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <2.500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <10.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <8.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <2.500m

Post <3.500m

Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap