

## **Wohnen nahe dem Millstätter See: 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Döbriach**



Kompagnon Immobilien GmbH Wohn- & Essbereich

**Objektnummer: 5156/12528**

**Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 9873 Döbriach                    |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 49,98 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Keller:</b>                       | 6,78 m <sup>2</sup>              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 37,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | B 0,87                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 198.500,00 €                     |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>    | 3.971,59 €                       |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 217,35 €                         |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Anna Veluwenkamp

Kompagnon Immobilien GmbH  
Ferdinand-Wedenig-Str.3  
9500 Villach

T +43 664 99166803

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







## Objektbeschreibung

Diese attraktive **2-Zimmer-Wohnung in Döbriach** verbindet ein freundliches Wohnambiente mit einer Lage nahe dem **Millstätter See**.

Die umliegende Seen- und Berglandschaft bietet vielfältige Möglichkeiten, die Freizeit am Wasser und in der Natur zu genießen.

Auf ca. **49,98 m<sup>2</sup> Wohnfläche** bietet die Wohnung eine praktische und gut durchdachte Raumaufteilung.

Den Mittelpunkt bildet der ca. **20,95 m<sup>2</sup> große Wohn-, Ess- und Kochbereich** mit einer gut erhaltenen Einbauküche.

Große Fenster sorgen sowohl hier als auch im angenehm bemessenen Schlafzimmer für viel Tageslicht und eine einladende Atmosphäre.

Ein **Vorraum mit rund 5,21 m<sup>2</sup>**, ein **möbliertes Badezimmer mit circa 6,21 m<sup>2</sup>**, welches über eine Fußbodenheizung verfügt, sowie ein **Abstellraum mit circa 1,85 m<sup>2</sup>** ergänzen das Raumangebot und bieten praktische Aufbewahrungsmöglichkeiten im Alltag.

Der ca. **5,52 m<sup>2</sup> Balkon** erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet einen angenehmen Platz für einen Kaffee am Morgen

oder entspannte Stunden am Abend. Der Wohnung ist zudem ein ca. **6,78 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil** zugeordnet.

Ein **Lift im Gebäude** sorgt für zusätzlichen Komfort. Weiters wurde das Gebäude ca. **2013 saniert**.

Die Kombination aus **hellen Wohnräumen, eigenem Balkon und der Nähe zum Millstätter See** macht diese Wohnung für Singles als auch für Paare attraktiv. Ob Schwimmen, Wandern oder gemütliche Spaziergänge – die Umgebung bietet vielfältige Möglichkeiten, den Alltag aktiv zu gestalten und Erholung in der Natur zu finden.

**Sie möchten mehr über diese Wohnung erfahren?**

**Rufen Sie an und vereinbaren Sie Ihren Besichtigungstermin +43 664 99166803 – Anna Veluwenkamp, KOMPAGNON Immobilien Kärnten.**

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.500m

Apotheke <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <5.000m

Kindergarten <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Post <5.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <5.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <6.500m

Bahnhof <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap