

# EIGENTUMSWOHNUNG

## SEENÄHE – Töschling – Wörthersee



**Lage:** Kleine feine Eigentumswohnungsanlage mit nur 15 Wohneinheiten, im Ortsteil Töschling unweit der Anlage des Schlosses Seefels und Nahe dem Ortszentrum von Pörschach gelegen. In wenigen Gehminuten befinden sich zwei öffentliche Strandbäder, beste Infrastruktur mit Sportmöglichkeiten jeder Art und vielen Ausflugszielen. Anbindungen zur Autobahn, Zug, Bus, Restaurants, Cafes, Geschäften, Lebensmittelgeschäft ( 5 Gehminuten), Wandern, Radfahren, Golfen, Wassersport, uvm. Auch im Winter laden unzählige Schigebiete, vom Anfänger bis zum Köhner auf ihre Pisten ein. Ausflüge ins benachbarte Slowenien oder Italien erreicht man in kurzer Zeit. Die Landeshauptstadt Klagenfurt u. Universität sind ca. 13 Km entfernt.

**OBJEKT:** Diese besonders hübsche und mit Liebe gestaltete, helle sonnige Gartenwohnung, mit Karawankenblick und seitlichem kleinen Wörtherseeblick, zwei Sonnen Terrassen

süd-west und ein Gartenbereich von insges. 226 m<sup>2</sup>, rundum eingezäunt und mit einer immergrünen Hecke, warten auf neue Eigentümer.

Die hochwertige Teilmöblierung mit vielen kleinen Extras, wie eingebauten Lichtspots, Fußbodenheizung, elektr. Rollos, Klimaanlage, helle marmorierte Fliesen im Wohnbereich, Effektkamin und perfekter Raumaufteilung mit Ankleideraum und zwei Bädern, 1. Bad mit Dusche und WC, 2. Bad mit Wanne und WC.

Die eigene Garage mit zwei Autoabstellplätzen - elektr. Rolltor, sowie ein Kellerabteil stehen ebenfalls im Eigentum.

Die Anlage wurde 2011/12 in Massivholzbauweise errichtet und in ökologischer Bauweise, mit Fußbodenheizung, Erdwärme, Lift, Sateliten TV, ausgestattet.

**Größe:** ca. 99 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
überdachte Terrassen I u. II ca. 49 m<sup>2</sup>, Gartenfläche 177 m<sup>2</sup>, Keller 2,73 m<sup>2</sup>  
Garagenfläche 24 m<sup>2</sup>

**Aufteilung:** Vorraum, Badezimmer mit WC und Dusche, gr.offener Wohnbereich, Küche, Gang, zwei Schlafzimmer, Schrankraum, Badezimmer mit WC und Wanne  
Die Terrassen und Freibereiche sind von allen Zimmer aus zugänglich

**Kaufpreis:** € 498.500,-- BK ca. € 490,50 BK Garagen ca. € 26,83

**Energieausweis:** HWB 58, fGEE, SK 0,66 - gültig bis 22.07.2032

Nebenkosten: 3,5% Grunderwerbsteuer 1,1% Grundbuchseintragung  
3 % Vermittlungshonorar zuzügl. 20% Mwst. Vertragserr. Kosten lt. Notar/Anwalt





**Kontakt und Informationen: Ursula Payer, Telefon 0664/5100924**