

## **SCHI- und BADEPARADIES | Bezaubernde Landhausvilla am Ossiachersee, nahe der Gerlitzen Talstation**



**Objektnummer: 23050310100024-1**

**Eine Immobilie von BOLESCH Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                               |
|--------------------------|-------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Villa                  |
| <b>Land:</b>             | Österreich                    |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 9520 Treffen am Ossiacher See |
| <b>Zustand:</b>          | Modernisiert                  |
| <b>Möbliert:</b>         | Voll                          |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                        |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 179,00 m²                     |
| <b>Zimmer:</b>           | 5,50                          |
| <b>Bäder:</b>            | 3                             |
| <b>WC:</b>               | 1                             |
| <b>Balkone:</b>          | 1                             |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                             |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 699.000,00 €                  |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                               |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bernhard C Bolesch, BSc**

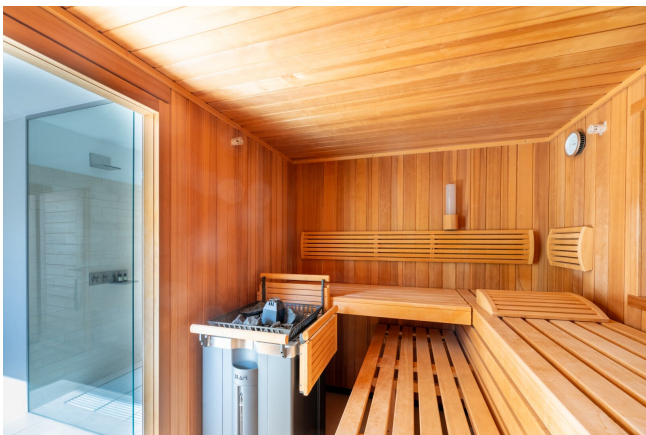
BOLESCH Immobilien GmbH  
Khevenhüllerstraße 6  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 - 463 - 203 202  
H +43 676 7172333

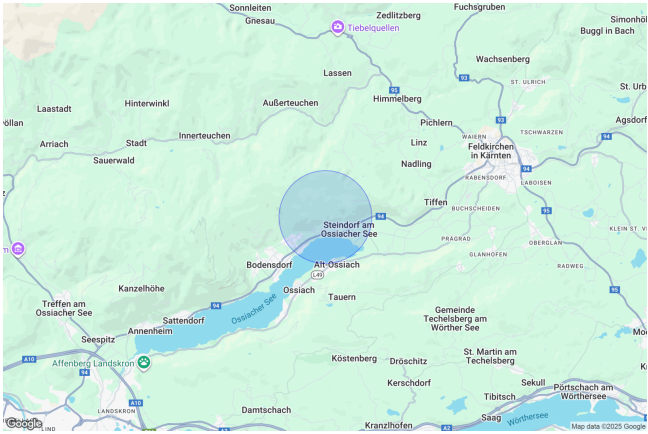












## Objektbeschreibung

Über ein großzügiges Grundstück von ca. **2.124 m<sup>2</sup>** erstreckt sich diese **liebevoll sanierte Traumvilla**, welche eine wahre Gelegenheit in der Kärntner Seenregion darstellt. **Vier hochwertig möblierte Schlafzimmer im OG** bieten Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz, das Erdgeschoß begrüßt Sie mit hochwertigster Ausstattung der bekannten deutschen Möbelmarken, exklusiven **Tischler-Einbauten** und einer hochwertigen Küche der Firma **Bulthaup** und Küchengeräten der bekannten Marke **Gaggenau**.

Der **offene Kamin** wärmt Sie nach einem sportlichen **Schitag** auf der [Gerlitz](#), deren Talstation Sie binnen weniger Minuten erreichen. Im Sommer finden Wassersportler den nächsten **Seezugang in Gehweite**.

Die moderne Ausstattung dieser Immobilie lässt keine Wünsche offen. Genießen Sie die Vorzüge von zwei getrennten Bädern, die sowohl Funktionalität als auch Stil bieten. Die offene Wohnküche lädt zu geselligen Abenden mit Familie und Freunden ein. Der Südbalkon und die Terrasse bieten Ihnen die perfekte Gelegenheit, die warmen Sonnenstrahlen und den herrlichen **Ausblick** auf den nahegelegenen **Ossiachersee**, die majestätischen **Karawanken** und die grüne Umgebung zu genießen.

Die Villa wurde **umfassend modernisiert** und überzeugt durch eine **hochwertige Ausstattung**. Klassische Dielenböden und **Granitböden** verleihen den Räumen eine angenehme und einladende Atmosphäre. Die **Wand- & Fußbodenheizung** über **Erdwärme/Tiefenbohrung** sorgt für ein behagliches Wohnklima, egal zu welcher Jahreszeit (**heizen und kühlen** möglich).

*Zweitwohnsitz:* Die Liegenschaft wird seit Jahrzehnten als Zweitwohnsitz genutzt, eine weitere Nutzung als solcher ist nach Absprache mit der Gemeinde eventuell möglich.

*Hinweis:* Da die Pläne gerade bei dem zuständigen Bauamt ausgehoben werden, ist die Quadratmeterangabe der *Wohnfläche* eine *Schätzung* und *unverbindlich*. Ein *Energieausweis* wird *nachgereicht*, dieser ist bereits beauftragt.

*Hinweis:* Unsere Objektfotos werden mit Hilfe von KI bearbeitet, um beispielsweise die Witterung (Sommer/Winter) zu Verändern, oder kleinere optische Mängel zu retouchieren. Im Rahmen einer persönlichen Besichtigung geben wir Ihnen gerne ausführlich Gelegenheit, sich ein Bild von der angebotenen Immobilie zu machen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der

angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.500m

Apotheke <4.000m

Klinik <8.500m

Krankenhaus <8.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <4.000m

Universität <3.000m

Höhere Schule <7.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <9.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <3.500m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap