

## **Zwischen Wellen und Weitblick: Ein Zuhause zum Verlieben und in nur 5 Minuten beim Badestrand**



**Objektnummer: 1059**

**Eine Immobilie von Immo-Hoch2**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9212 Techelsberg am Wörther See
<b>Baujahr:</b>	2010
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	123,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	4
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 40,30 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,96
<b>Kaufpreis:</b>	589.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	550,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	120,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



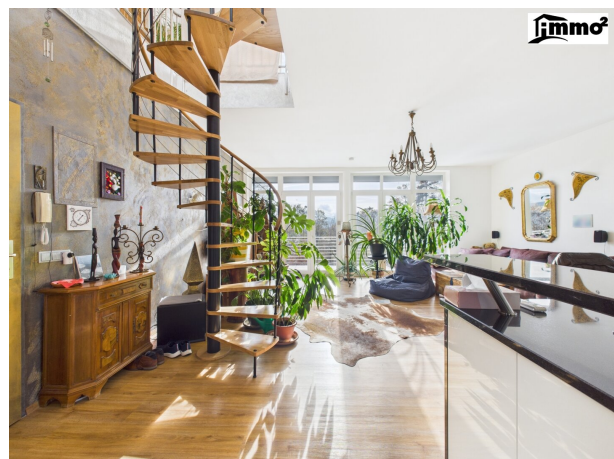
**Claudia Rauter**

Immo Hoch2 GmbH.





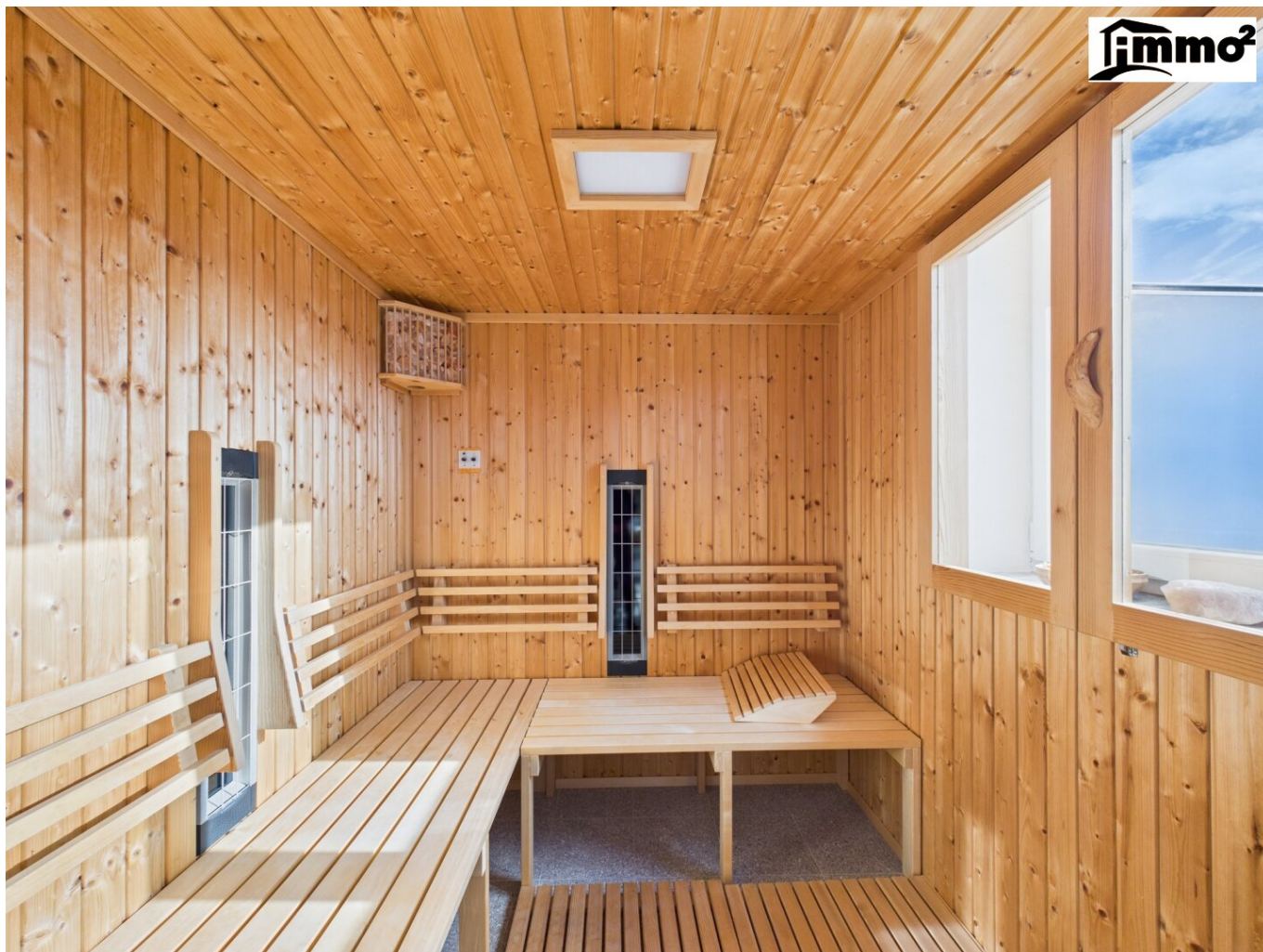
















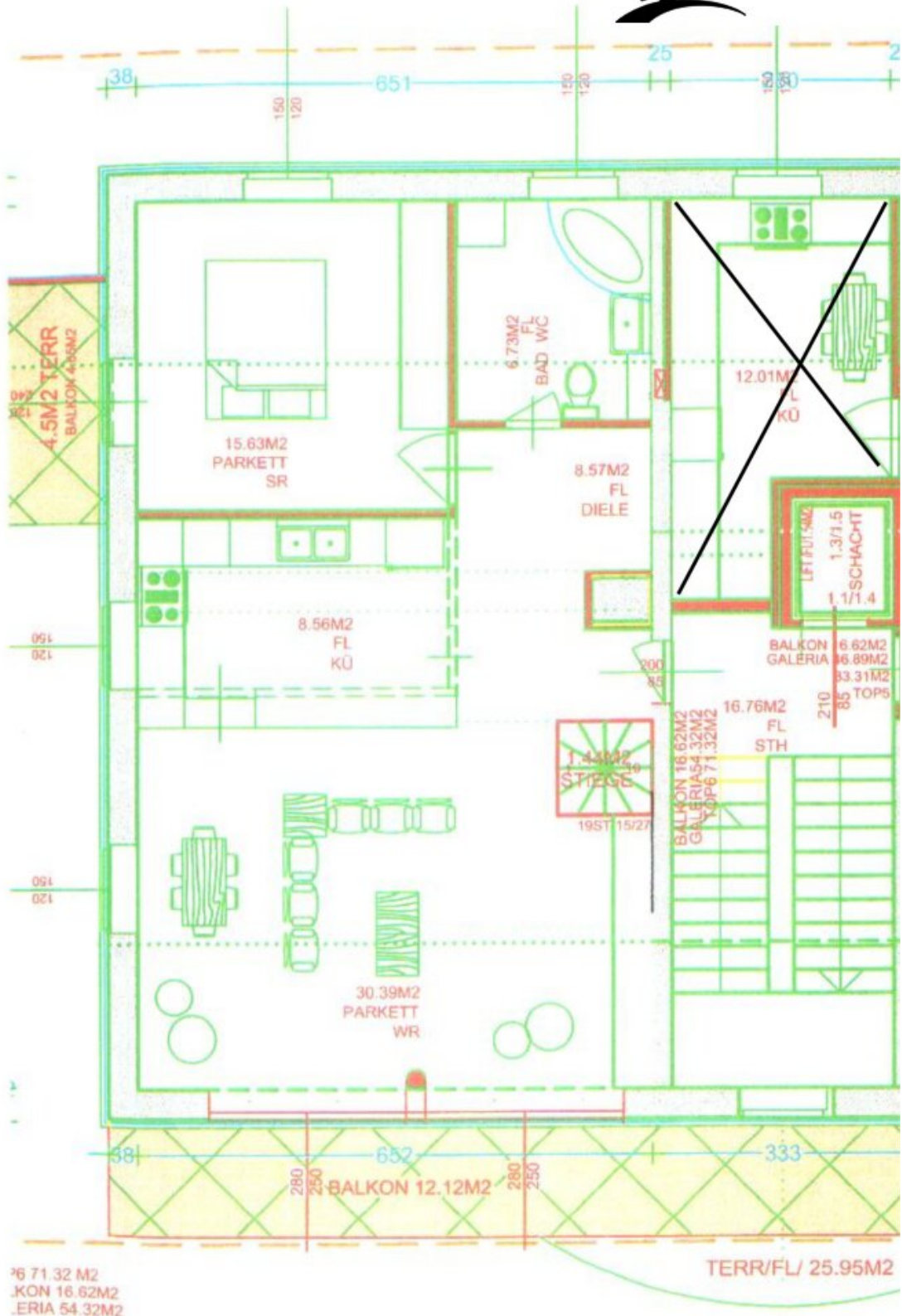














GALERIA 54.32 M2  
TERR 36.57



# IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

Erhalten Sie eine **kostenfreie, präzise**  
und **individuelle** Bewertung Ihrer Immobilie.

SCHNELL & UNVERBINDLICH!

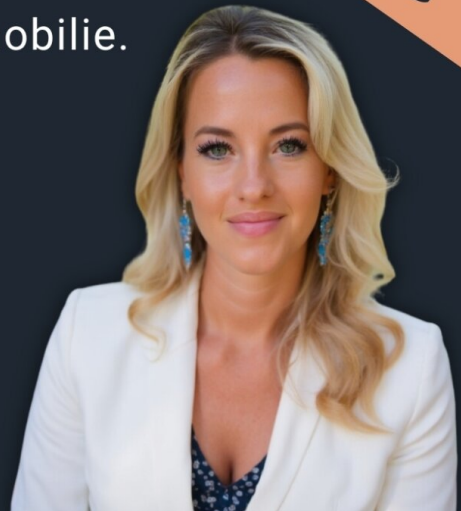
**Ariane Barrasch, MSc**

0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin



**KOSTENLOSE  
BEWERTUNG**







4 Jahre  
in Folge

K  
AUS

K  
AUS

KURIER  
AUSGEZEICHNET

Im

Im

Immo-hoch2

2

2

TOP IMMO  
EXPERTE  
2025

IMWF



## Objektbeschreibung

### Ein Penthouse, das mehr ist als eine Wohnung

Dieses Maisonette-Penthouse in Tibitsch ist eine dieser Raritäten, die man betritt und sofort spürt: *Das ist etwas Außergewöhnliches.*

Die Sonne glitzert über dem Wörthersee, große Glasflächen lassen Licht großzügig ins Innere fallen, und auf jedem Balkon fühlt man sich der Natur ein Stück näher. Hier wohnt man nicht – hier lebt man.

Der offene Wohnbereich, der Seeblick, die private Sauna, die stilvolle Architektur und die unmittelbare Nähe zum Wasser machen dieses Objekt zu einem echten Herzensplatz.

### Highlights, die begeistern

- Ca. 123 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen – hell, offen, stilvoll
- 4 Balkone, davon zwei mit traumhaftem, freiem Wörthersee-Blick
- Nur 5 Gehminuten zum öffentlichen Seezugang – fast wie dein eigener Steg
- Lichtdurchflutete Räume dank großzügiger Verglasung
- Private Spa-Oase: Dampf- & Finnische Sauna
- Fußbodenheizung + Holzofen – für Wärme, Atmosphäre & Wohlgefühl
- Photovoltaikanlage am oberen Balkon
- 2 Carports zu je € 15.000,-
- Lift, Kellerabteil
- Großes, gepflegtes Grundstück mit Gemeinschaftsgarten
- Insgesamt nur 6 Wohneinheiten – ruhig, privat, persönlich



## **Raumaufteilung – mit Liebe gestaltet**

### **Unteres Geschoss (UG)**

- Großzügiger, heller Wohn-Essbereich – mit Balkon und schöner Seeblick
- Schlafzimmer mit eigenem Balkon
- Badezimmer mit Dusche & WC
- Abstellraum / Speis
- Charmante Wendeltreppe aus Holz, die beide Etagen harmonisch verbindet

### **Oberes Geschoss (OG)**

- Einladende Diele mit Zugang zum großen Balkon mit Würthersee-Blick
- Schlafzimmer mit ebenfalls direktem Ausgang zum großen Balkon
- Kleineres Zimmer (Büro/Gäste) mit eigenem Balkon
- Sauna-Badezimmer mit Dusche & WC

**2 Carports zu je € 12.000,-**

## **Lage – Hier beginnt Lebensqualität**

Tibitsch liegt sonnig, ruhig und eingebettet in eine malerische Umgebung. Der Würthersee ist praktisch zum Greifen nah – nur fünf Minuten zu Fuß, und man steht am Wasser.

Egal ob Schwimmen im Sommer, Spaziergänge im Frühling, Sonnenuntergänge im Herbst oder ruhige, klare Wintertage: Diese Lage schenkt das ganze Jahr besondere Momente.

## **Ein Zuhause, das man spürt**

**Dieses Maisonette-Penthouse ist für Menschen, die Licht lieben, Weite genießen, Qualität schätzen und sich nach einem Ort sehnen, der Ruhe und Glück ausstrahlt.**



**Ein Penthouse, das nicht protzt – sondern berührt. Das nicht laut ist – sondern beeindruckt. Und das nicht nur schön ist – sondern besonders.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.500m

Apotheke <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <3.500m

### **Sonstige**

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Post <3.500m

Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap