

## **Traumhafte Eigentumswohnung mit Seeblick und Seezugang in Annenheim am Ossiacher See**



Esstisch mit Aussicht

**Objektnummer: 3392/913**

**Eine Immobilie von RE/MAX Idea NPK Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 9520 Annenheim                   |
| Baujahr:                      | 2020                             |
| Zustand:                      | Neuwertig                        |
| Möbliert:                     | Teil                             |
| Wohnfläche:                   | 75,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Keller:                       | 3,00 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 24,77 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,75                           |
| Kaufpreis:                    | 490.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 455,83 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |

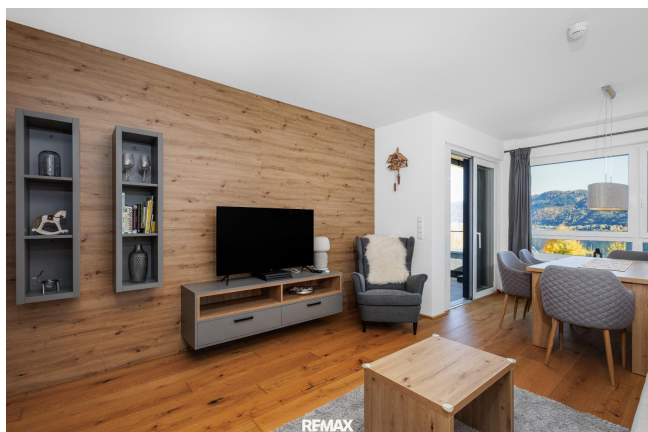
3,6% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

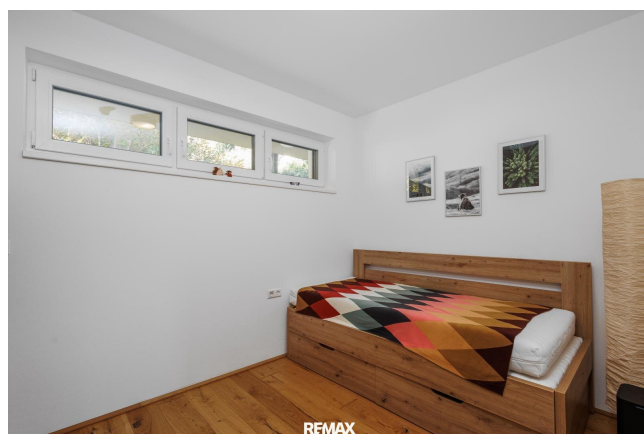
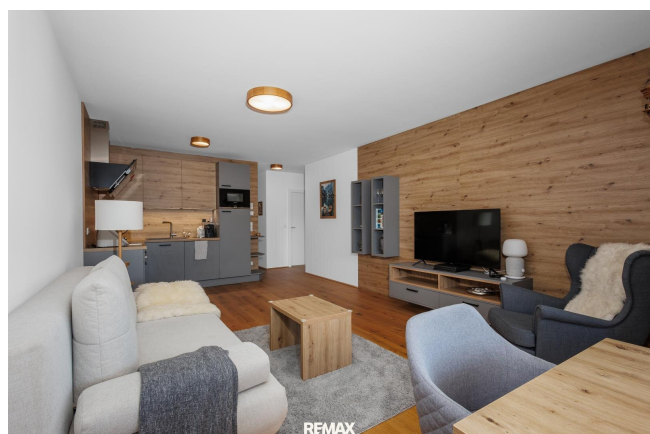
## Ihr Ansprechpartner

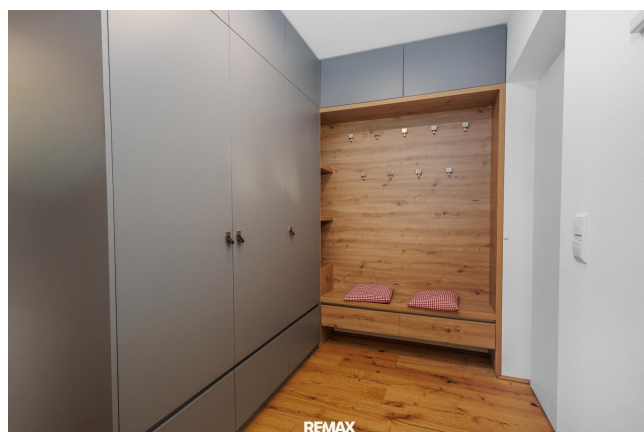
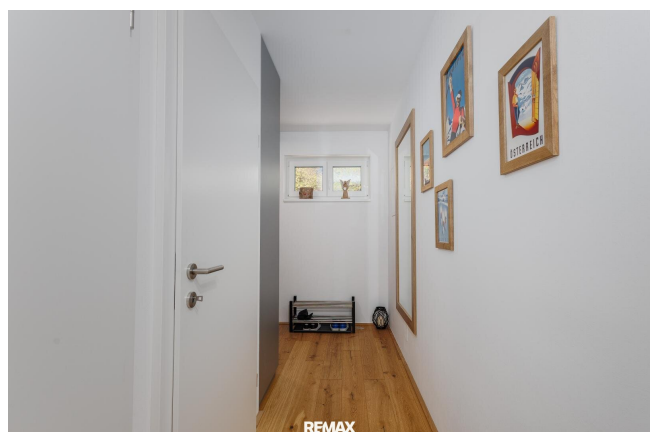


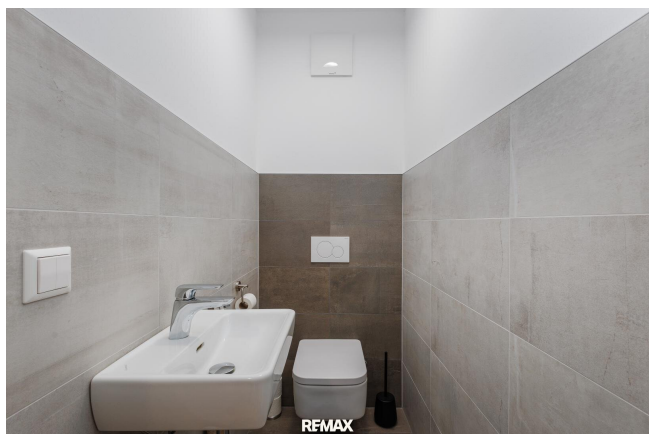
**Herbert Untermoser**

REMAX Idea NPK Immobilien GmbH  
Trattengasse 4  
9500 Villach

















# Objektbeschreibung

## **Wohnen am Ossiacher See – stilvolle 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Loggia & Seezugang**

Diese ca. 75 m<sup>2</sup> große Wohnung im 2. Stock überzeugt mit zwei Schlafzimmern, einer großzügigen Wohnküche, Bad und separatem WC. Die rund 10 m<sup>2</sup> große Loggia eröffnet einen traumhaften Blick auf den Ossiacher See und lädt zum Entspannen ein. Hochwertige Böden sowie eine geschmackvolle Möblierung unterstreichen das stimmige Wohnkonzept.

Die gepflegte Wohnanlage mit rund 27 Einheiten liegt leicht erhöht über dem Ort und bietet mit privatem Seezugang eine außergewöhnlich hohe Freizeit- und Lebensqualität. Ein eigener Carport-Stellplatz ist ebenfalls im Angebot inkludiert.

**Highlight:** Die Talstation der Kanzelbahn ist fußläufig erreichbar – direkter Zugang zum Ski-, Wander- und Bikegebiet Gerlitzen inklusive.

### **Widmung & Nutzung:**

Die Liegenschaft befindet sich im Kurgebiet und wird aktuell gemischt genutzt – sowohl als Hauptwohnsitz als auch touristisch.

### **Wichtiger Hinweis zur aktuellen Situation:**

Der rechtliche Rahmen für die konkrete Nutzung der Wohnung (touristisch oder Hauptwohnsitz) befindet sich derzeit in Klärung. Daraus ergeben sich für zukünftige Eigentümer individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, die im Detail zu prüfen sind.

Der Eigentümer berücksichtigt diese besondere Ausgangssituation selbstverständlich in der endgültigen Preisfindung.

### **Betriebskosten:**

Die angegebenen Kosten umfassen die Wohnung sowie den Anteil am Seegrundstück inkl. Rücklagen. Gerne stellen wir Ihnen hierzu detaillierte Unterlagen zur Verfügung.

### **Infrastruktur & Erreichbarkeit:**

Seit Dezember 2025 besteht mit der Koralmbahn eine deutlich verbesserte Anbindung:

- Graz erreichen Sie vom Bahnhof Annenheim in unter 2 Stunden

- Wien aktuell in knapp 4 Stunden

Mit Fertigstellung des Semmering-Basistunnels (voraussichtlich 2030) wird sich die Reisezeit nach Wien nochmals spürbar verkürzen.

Anbindungen & Distanzen (ca.):

- Villach Zentrum: 7 km / ~10 min mit dem Zug (S2)
- Autobahn A10 (Ausfahrt Villach–Ossiacher See): ~4 min
- Klagenfurt Stadt: ~45 km / ~45–60 min
- Flughafen Klagenfurt (KLU): ~30–35 min
- Flughafen Ljubljana (LJU): ~50–55 min
- Adria (Triest): ~2 h
- Nahversorgung: im Umkreis von ca. 2 km

Hier klicken für genauen Standort [<https://maps.app.goo.gl/pU2KFtYADhSSXpzB7>]

360° Rundgang exklusiv auf remax.at [<https://360.remax.at/player/5m1rg/de>]

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <6.000m  
Krankenhaus <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <3.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <3.000m  
Bank <3.500m  
Post <1.500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap