

3-Zimmer-Balkonwohnung mit traumhaftem Panoramablick über dem Wörthersee in Pörtschach



Objektnummer: 1105

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9210 Pörtschach am Wörther See
Baujahr:	2002
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,00 m ²
Nutzfläche:	89,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,95
Kaufpreis:	298.000,00 €
Betriebskosten:	125,65 €
Heizkosten:	109,14 €
Sonstige Kosten:	99,75 €
Infos zu Preis:	

zzgl. Carport 12.000€ (optional)

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



imm²



imm²



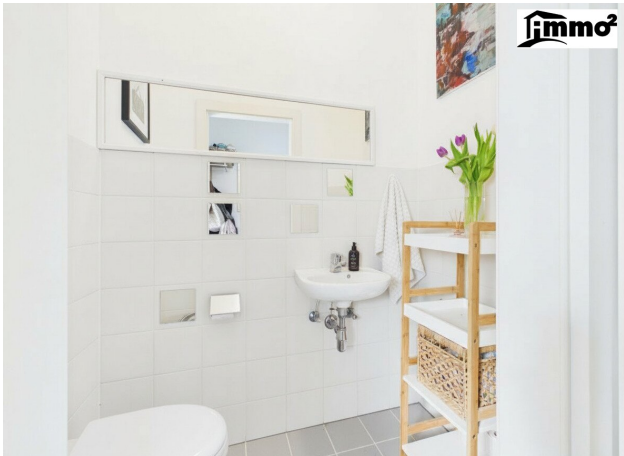
imm²



imm²

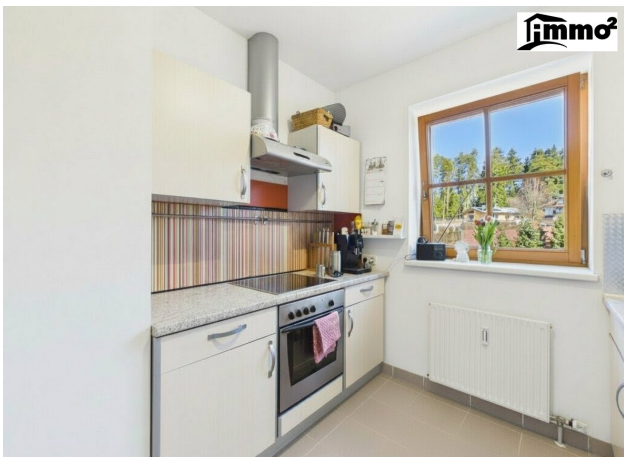


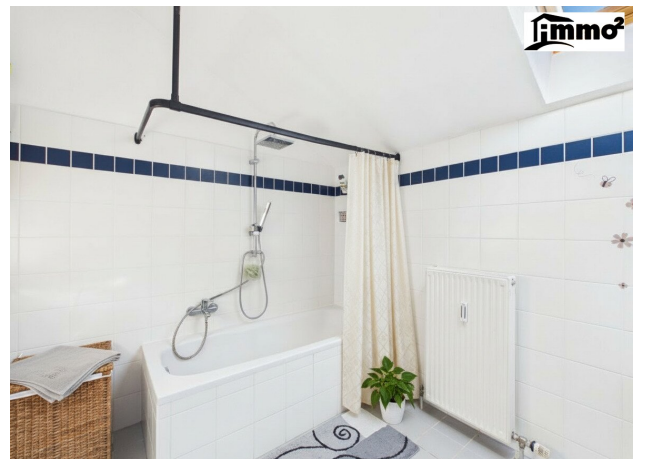
imm²



imm²





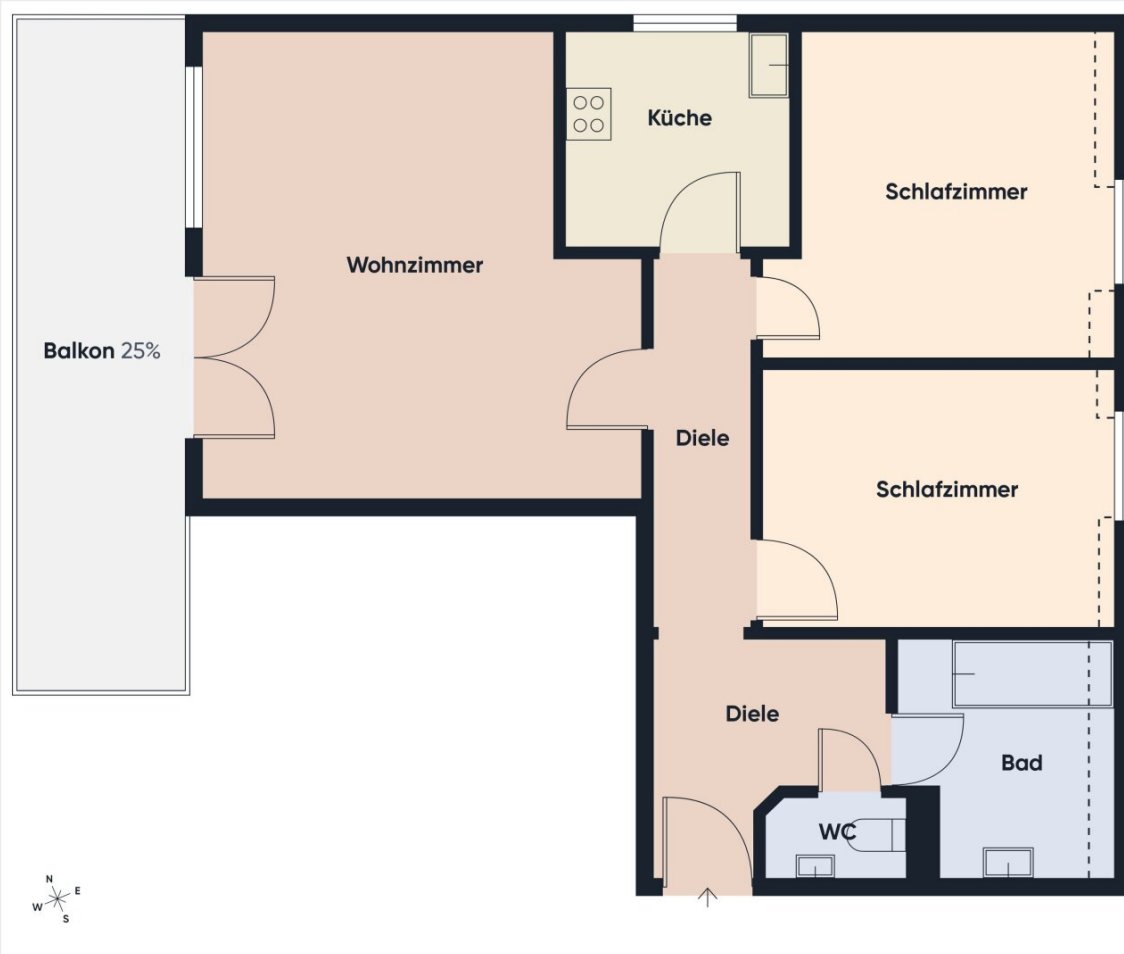


imm²



imm²





Wohnfläche⁽¹⁾
 74 m²
Nutzfläche⁽²⁾
 89 m²

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

(2) Gesamtfläche aller nutzbaren Räume, die nicht zum Wohnen geeignet sind (z. B. Keller, Garage).

Reduzierte Kopffreiheit
 Unter 1 m
 - - - - Unter 2 m

Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Die richtige Finanzierung für Ihre Traumimmobilie



Unabhängig. Transparent. Flexibel.



Individuelle Beratung vor Ort und eine speziell auf Ihre Anforderungen zugeschnittene Lösung.

Individuell, verlässlich, zielführend



Sie profitieren von unserem umfangreichen Netzwerk von über 120 Kreditinstituten.

Unser Netzwerk öffnet Ihnen den Weg zur besten Lösung.

Sie haben das Recht auf den besten Wohnkredit.

Wir vergleichen unabhängig und finden für Sie den besten Wohnkredit bei der richtigen Bank.

Ihr Alexander Knoll



Alexander Knoll

Finanzierungsexperte



alexander.knoll@infina-partner.at



+43 676 3747295



infina.at/knoll





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**



Objektbeschreibung

Wohnen mit traumhaftem Wörthersee-Weitblick in Pörschach

In idyllischer Lage am **Pirkhofweg in Pörschach am Wörthersee** erwartet Sie diese charmante Eigentumswohnung mit beeindruckendem **Panoramablick über den Wörthersee**. Die Wohnung befindet sich im **2. Obergeschoss** eines gepflegten Wohnhauses und bietet eine perfekte Kombination aus Ruhe, Natur und hoher Lebensqualität.

Mit rund **74 m² Wohnfläche** und einem **großzügigen Balkon mit ca. 15 m²** bietet diese Wohnung ausreichend Platz, um den traumhaften Ausblick und die besondere Atmosphäre des Wörthersees in vollen Zügen zu genießen. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und unterstreichen das offene, freundliche Wohngefühl.

Raumaufteilung

Die Wohnung überzeugt durch eine praktische und gut durchdachte Raumaufteilung: Vom Vorraum aus gelangen Sie in das Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC, den großzügigen Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon, eine separate Küche sowie zwei Schlafzimmer, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten.

IMMO-HOCH2-HIGHLIGHTS

- **Lage:** Herrliche Aussichtslage in Pörschach (Ortsteil Pritschitz)
- **Wohnfläche:** ca. 74 m² | **Nutzfläche:** ca. 89 m²
- **Balkonfläche:** ca. 15 m² mit traumhaftem Wörthersee-Weitblick
- **Zimmer:** 3 (inkl. 2 Schlafzimmer)
- **Baujahr:** 2002 (Aufstockung des Hauses)
- **Stockwerk:** 2. Stock (ohne Lift)
- **Heizung:** Öl-Zentralheizung
- **Parken:** 1 Carport-Stellplatz optional um € 12.000,-,
- **Fenster:** Holzfenster, 2-fach verglast (ca. 2002)

- **Besonderheiten:** Traumhafter See- und Weitblick, großzügiger Balkon, unzählige Wander- und Spazierwege vor der Haustüre.
- **Sanierung:** Die Balkone im Haus wurden 2025 komplett erneuert

Komfort und Wohnqualität

Die Wohnung befindet sich in einem **gepflegten Wohnhaus mit Vollwärmeschutz** und überzeugt durch eine angenehme Wohnatmosphäre. Hochwertige **Parkett- und Fliesenböden** sorgen für ein harmonisches Wohnbild und unterstreichen den gemütlichen Charakter der Immobilie.

Der **großzügige Balkon** stellt zweifellos eines der Highlights dieser Wohnung dar. Hier genießen Sie einen **atemberaubenden Ausblick auf den Wörthersee und die umliegende Landschaft**, der zu jeder Tageszeit beeindruckt – ob beim Frühstück in der Morgensonne oder bei einem Glas Wein am Abend.

Das Gebäude hat eine interessante Geschichte: Ursprünglich wurde hier die **Pension Panorama** betrieben. Im Jahr **2002 wurde das bestehende Gebäude (Erdgeschoss und 1. Stock) um ein weiteres Geschoss erweitert**, in dem sich heute diese Wohnung befindet.

Traumhafte Lage am Wörthersee

Pörtschach zählt zu den **begehrtesten Wohn- und Ferienorten Kärntens** und bietet eine perfekte Kombination aus Natur, Erholung und Infrastruktur.

- **Wörthersee:** Nur wenige Minuten entfernt – ideal zum Baden, Segeln oder Spazieren
- **Ortszentrum Pörtschach:** Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten schnell erreichbar
- **Freizeitmöglichkeiten:** Radwege, Wanderwege und zahlreiche Wassersportmöglichkeiten
- **Verkehrsanbindung:** Gute Erreichbarkeit nach Klagenfurt und Villach

Hier genießen Sie das **einzigartige Lebensgefühl am Wörthersee**, kombiniert mit Ruhe und traumhaften Ausblicken.

Zusammenfassung

Diese **gepflegte 3-Zimmer-Wohnung in Pörtschach am Wörthersee** überzeugt durch ihre **traumhafte Aussichtslage** und **einen großzügigen Balkon**. Mit rund **74 m² Wohnfläche**, zwei Schlafzimmern und einem hellen Wohnbereich bietet sie ideale Voraussetzungen für einen exklusiven Rückzugsort am See.

„Die schönsten Orte sind jene, an denen man den Alltag vergisst.“

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem besonderen Wohnangebot mit Wörthersee-Blick begeistern.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m
Apotheke <2.500m
Krankenhaus <9.000m
Klinik <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m
Kindergarten <2.500m
Universität <7.000m
Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap