

**Ferienimmobilie mit Eigennutzung -Exklusive
Buy-to-Let-Lodge nahe dem Wörthersee**



Objektnummer: 1139

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9210 Pörschach am Wörther See
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	72,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	30,00 m ²
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	460.000,00 €
Infos zu Preis:	

zzgl. 35.000 € komplette Inneneinrichtung + KFZ

Provisionsangabe:

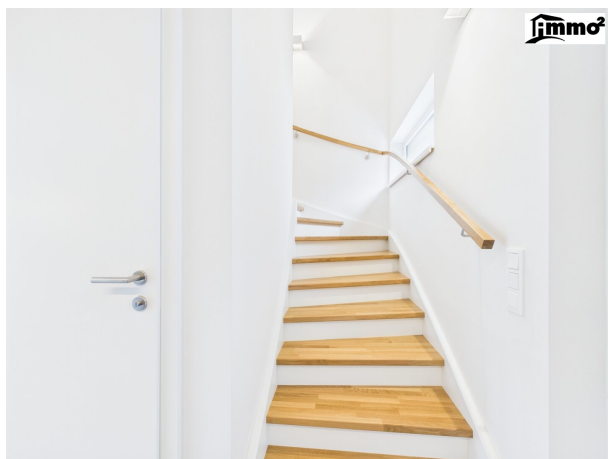
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

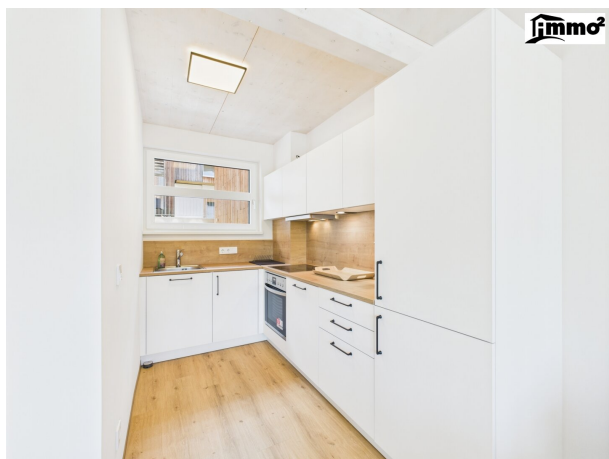
Ihr Ansprechpartner

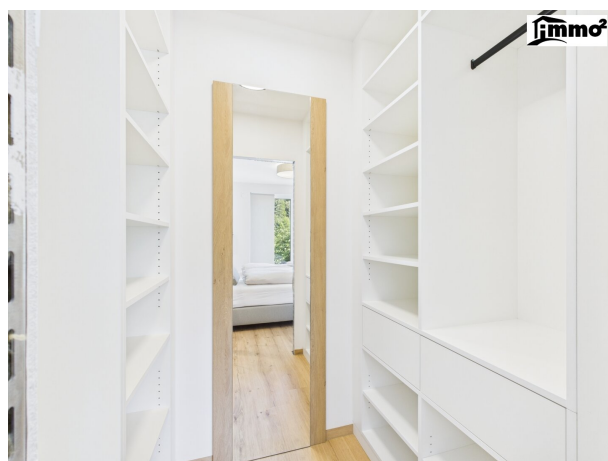
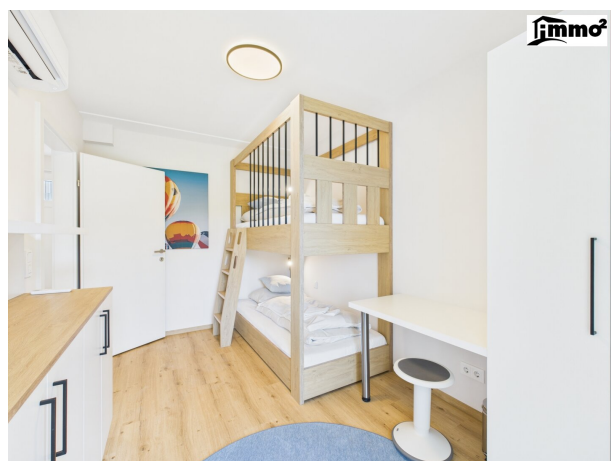


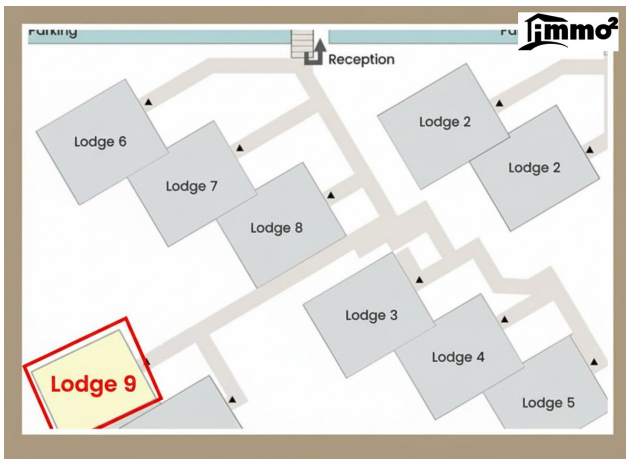


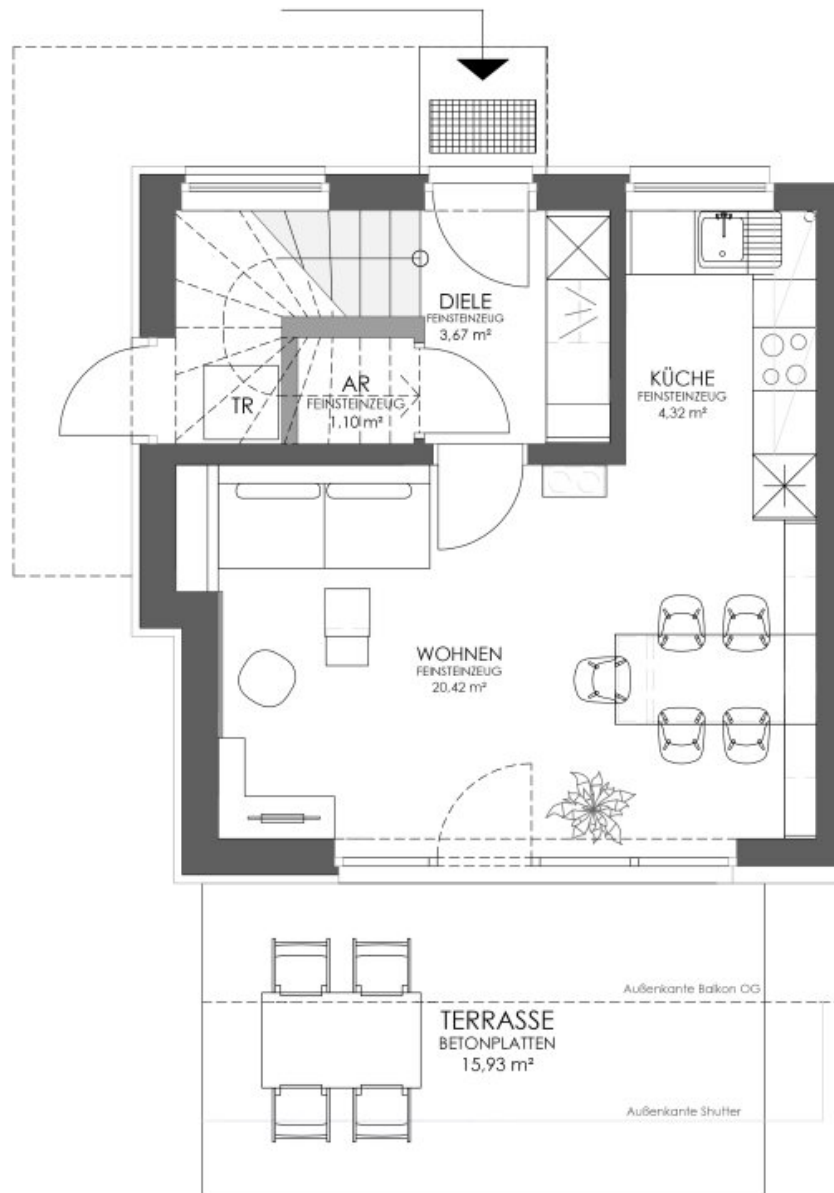


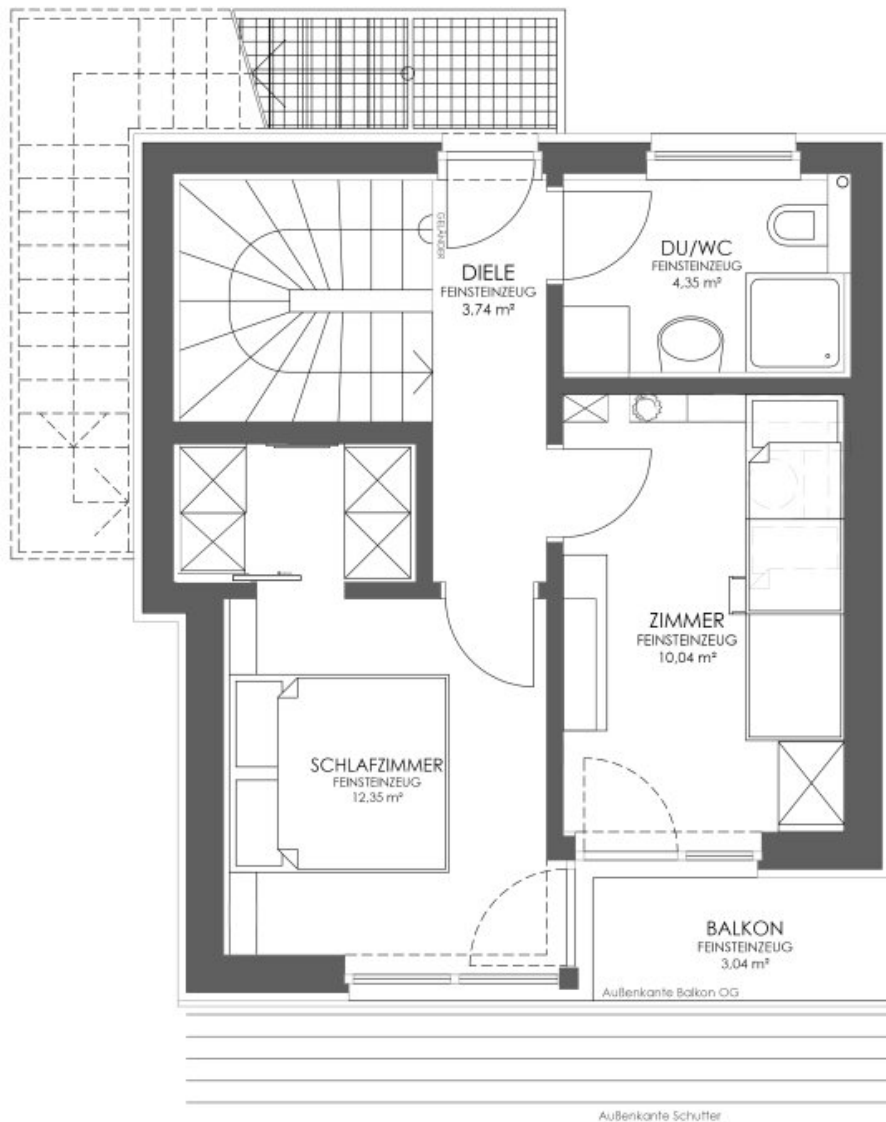


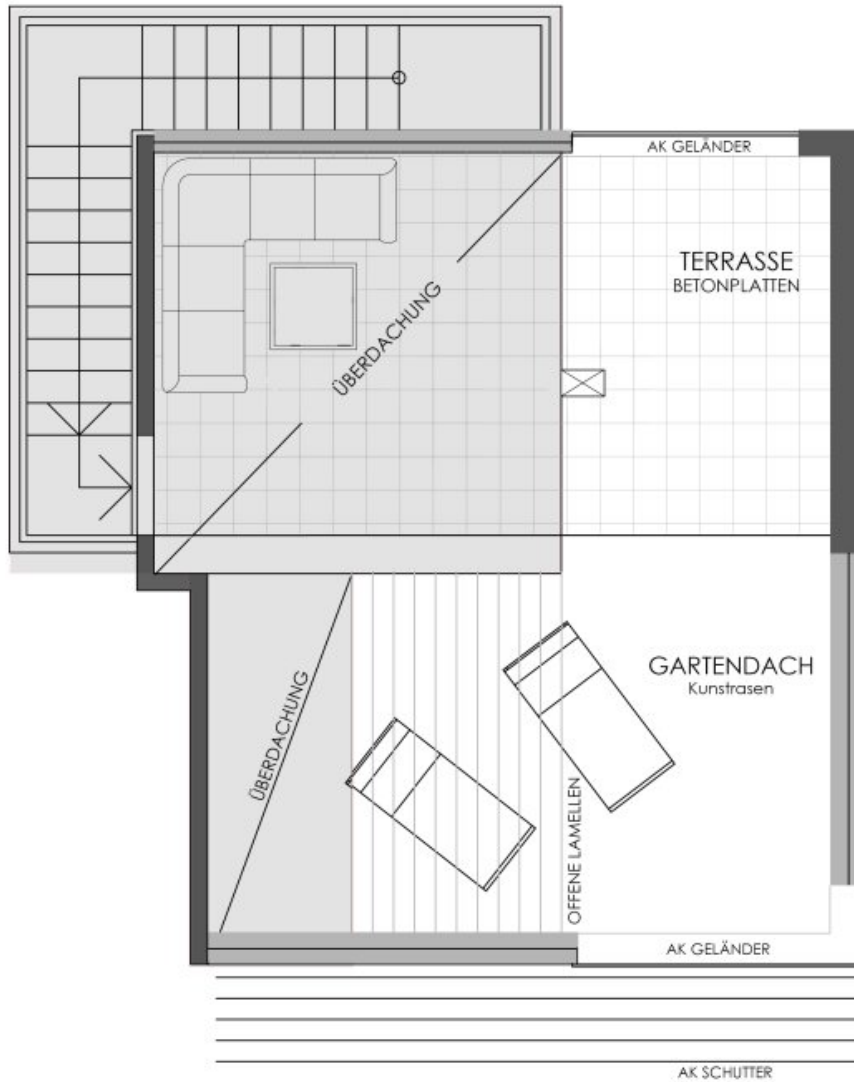












Objektbeschreibung

LASSEN SIE SICH IHREN URLAUB AM WÖRTHERSEE BEZAHLEN!

Bezugsfertig – nachhaltiges Ferienhaus nur wenige Minuten vom Wörthersee entfernt

Nur etwa fünf Autominuten vom Wörthersee entfernt befindet sich diese kleine, exklusive Neubauanlage mit insgesamt zehn openSky Lodges, errichtet in hochwertiger ökologischer Holzbauweise. Die Anlage wurde **2025 fertiggestellt** und vereint moderne Architektur mit nachhaltigen Materialien und einer stilvollen Ausstattung.

Die Lodges eignen sich ideal als Ferienimmobilie mit touristischer Vermietung, als attraktive Wertanlage oder auch für flexible Eigennutzung.

Natur, Ruhe und Privatsphäre

Die Anlage liegt am **ruhigen Dorfrand von Pörtschach**, eingebettet in idyllischer Natur und mit viel Privatsphäre. Die Doppel- und Triplexhäuser sind uneinsehbar in Hanglage angeordnet und bieten einen wunderschönen Blick ins Grüne.

Ein besonderes Highlight ist die direkte Lage am **Wörthersee-Trail**, der direkt am Grundstück vorbeiführt und ideale Möglichkeiten zum Wandern und Mountainbiken bietet.

Highlights der Anlage:

- ruhige Lage inmitten der Natur
- eigener Bachlauf
- große Erlebnis-Blumenwiese
- direkter Zugang zum Wörthersee-Trail
- ideal für Familien, Naturliebhaber und Hundebesitzer

Perfekt für alle, die Wörthersee-Feeling und Ruhe zugleich genießen möchten.

Durchdachter Grundriss mit großzügigen Außenflächen

Die Lodge bietet rund **72 m² Wohnnutzfläche auf zwei Ebenen** mit einem durchdachten Grundriss.

Zusätzlich stehen zur Verfügung:

- ca. **30 m² Eigengarten mit Terrasse**
- ca. **50 m² uneinsehbare Dachterrasse** – das absolute Highlight der Immobilie
- Balkon im Obergeschoss
- eigener Abstellraum im Nebengebäude
- Stellplatz direkt bei der Anlage

Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer mit Balkonzugang, eines davon ideal als Kinderzimmer mit Stockbett. Im Erdgeschoss bietet ein ausziehbares Sofa eine zusätzliche Schlafmöglichkeit für zwei Personen.

Attraktive Investmentmöglichkeit

Durch die Widmung als **Dorfgebiet** ist eine touristische Vermietung möglich. Die Lodge kann flexibel selbst genutzt oder vermietet werden.

Die komplette Vermietung und Betreuung der Immobilie wird durch eine regionale Agentur übernommen – von der Vermarktung über die Gästebetreuung bis hin zur Reinigung und Instandhaltung. Dadurch eignet sich die Immobilie ideal als „**Hands-off**“-**Investment**, bei dem lediglich die monatlichen Einnahmen kontrolliert werden müssen.

Im ersten Vermietungsjahr konnten bereits Einnahmen erzielt werden, und es bestehen bereits Buchungen für die kommende Saison.

Eine Nutzung als Hauptwohnsitz ist ebenfalls möglich.

Komplett ausgestattet – „löffelfertig“

Die Lodge wird vollständig möbliert und ausgestattet übergeben. Dazu gehören:

- maßgefertigte Tischlereinbauten
- komplett ausgestattete Küche mit Geräten
- Beleuchtung und hochwertige Outdoormöbel

- vollständiger Hausrat vom TV-Gerät bis zum Kaffeelöffel

Moderne und nachhaltige Technik

Die Beheizung erfolgt über eine **energieeffiziente Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung**. Zusätzlich ist die Lodge mit einer **Klimaanlage** ausgestattet und bietet somit hohen Wohnkomfort zu jeder Jahreszeit.

Attraktive Lage zwischen See, Stadt und Freizeit

Die Lage verbindet Ruhe in der Natur mit einer ausgezeichneten Erreichbarkeit:

- nur ca. **5 Minuten zum Wörthersee**
- ca. **10 Minuten zum Golfclub Moosburg–Pörschach**
- ca. **15 Minuten nach Klagenfurt und Villach**
- schnelle Autobahnanbindung ohne Verkehrslärm
- Velden mit seinen Restaurants, Bars und Events in kurzer Entfernung erreichbar

Weitere Informationen

Ein Stellplatz ist bereits im Kaufpreis enthalten.

zzgl.: 35.000 € für die komplette Inneneinrichtung

zzgl.: 15.000€ KFZ Abstellplatz

Alle Preise verstehen sich als Nettopreise für Anleger.

Weitere Inspirationen finden Sie unter:

<https://www.woerthersee-lodges.at/>