

## Bezauberndes Apartment in den Kärntner Nockbergen!



Großes Wohn-Esszimmer

**Objektnummer: 3623\_192**

**Eine Immobilie von Edelweiß Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9565 Ebene Reichenau
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	77,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 24,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,06
<b>Kaufpreis:</b>	279.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner













## Objektbeschreibung

Helle, schicke Ferienwohnung in alpinem Kleinod! Grasgrüne Steilwiesen und Almen, sanfte Bergspitzen, glasklare Bergseen und herrliche Zirbenwälder - so kennt man die Region rund um das malerische Dorf Ebene Reichenau in Kärnten. Ein Naturkleinod im Herzen des von der UNESCO prämierten Biosphärenparks Kärntner Nockberge. Rund um das alpine Dorf findet man 5 Skigebiete mit mehr als 180 Pistenkilometern vor. Von der Turracher Höhe bis Bad Kleinkirchheim als lokale Hotspots bieten aber auch die kleineren Skigebiete wie Hochrindl, Falkert oder St. Oswald für Familien ein tolles Angebot. Auch im Sommer bietet die Region Gästen und Bewohnern mit dem Biosphärenpark Nockberge, den zahlreichen nahen Golfplätzen, den 2 Thermalbädern in Bad Kleinkirchheim, den vielen Kärntner Seen, ein breites Freizeit- und Erholungsangebot an. Das attraktive Apartment TOP 15 liegt im 1. Stockwerk und ist nach Westen-Norden und Osten ausgerichtet. Folgende Raumaufteilung bietet die Ferienwohnung mit Möglichkeit für Zweitwohnsitz oder touristischer Vermietung: Diele - Wohnzimmer mit Zugang auf Balkon - Küche mit kleinem Abstellraum - Bad mit DU und WC - Schlafzimmer mit Zugang auf Westterrasse - Master bedroom mit Zugang auf Balkon und eigener DU / WC und Bidet. Italienisches Design gepaart mit hochwertigen lokalen und mediterranen Materialien verleihen der Wohnung ein ganz besonderes Ambiente. Die Anlage überzeugt vor allem auch durch den allgemein frei zugänglichen Wohlfühl Wellnessbereich (86m<sup>2</sup>), den bestens ausgestatteten Fitnessbereich (63m<sup>2</sup>), Abstellräumen für Skiausrüstung und Fahrrädern sowie dem Wirtschaftsraum mit Waschmaschinen und Trocknern zur freien Benützung. Sie können wählen zwischen privater Zweitwohnsitznutzung, eigener touristischer Vermietung oder dem sorgenfreien Betreibermodell. Dabei übernimmt der Betreiber vor Ort sämtliche Aufgaben rund um die professionelle touristische Vermietung, eine gewisse Eigennutzung ist dabei immer noch möglich. Sie sind interessiert? Wir freuen uns auf Ihre qualifizierte Anfrage! Bilderquellen: FOTO Karl Lassacher ([www.karl-foto.com](http://www.karl-foto.com)), Text: Karl Lukas Lassacher, MA, Edelweiß Immobilien Alle unsere Immobilien finden Sie auf [www.edelweiss-immo.at](http://www.edelweiss-immo.at) Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 24.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

f:

Klasse Heizwärmebedarf:

Bedarf:

Faktor Gesamtergebnis 1.06

Energieeffizienz:

Klasse Faktor Energieeffizienz:

Effizienz:

Effizienz: