

**Ihre Gelegenheit - Neuwertige Eigentumswohnung mit
Seeblick in Annenheim**



Wohn- und Esszimmer

Objektnummer: 3392_913

Eine Immobilie von RE/MAX Idea

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9520 Annenheim
Baujahr:	2020
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	75,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 24,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	490.000,00 €
Provisionsangabe:	
	3.60 %

Ihr Ansprechpartner



Herbert Untermoser

RE/MAX Idea
Trattengasse 4
9500 Villach







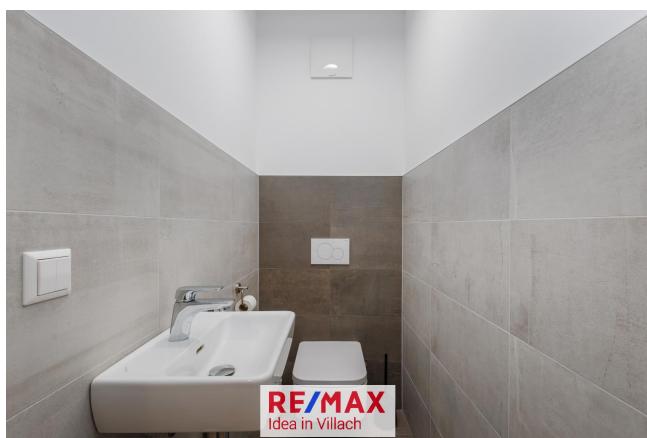
RE/MAX
Idea in Villach



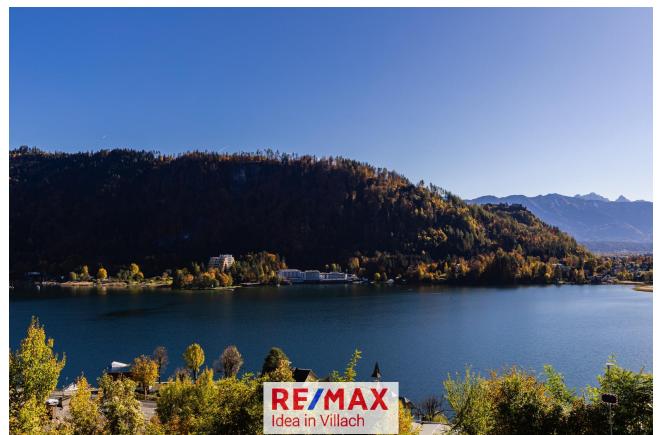
RE/MAX
Idea in Villach



RE/MAX
Idea in Villach











RE/MAX
Idea in Villach



Objektbeschreibung

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

Diese ca. 75 m² große Wohnung überzeugt mit zwei Schlafzimmern, einer großzügigen Wohnküche, Bad und separatem WC. Die 10 m² Loggia eröffnet einen traumhaften Blick auf den Ossiacher See. Hochwertige Böden und geschmackvolle Möblierung unterstreichen das stimmige Wohnkonzept. Die Wohnanlage (rund 27 Einheiten) liegt leicht erhöht über dem Ort, verfügt über einen privaten Seezugang und bietet damit sehr hohe Freizeitqualität. Ein eigener Parkplatz im Carport ist ebenso Teil des Angebotes.

Highlight: Die Talstation der Kanzelbahn ist fußläufig erreichbar – so gelangen Sie direkt ins Ski-, Wander- und Radfahrgebiet Gerlitzen.

Widmung: Kurgebiet – Hauptwohnsitz, Nebenwohnsitz und touristische Vermarktung erlaubt.
Betriebskosten: Es handelt sich dabei um die Betriebskosten für die Eigentumswohnung und das Seegrundstück inkl. Rücklagen. Weitere Informationen auf Anfrage.

Neu: Seit 14.12.2025 ist mit der Koralm bahn eine neue und schnelle Eisenbahnverbindung nach Graz eröffnet. Damit erreichen Sie mit dem Zug vom Bahnhof Annenheim:
Graz in unter 2 Stunden (Quelle: Öbb Scotty)
Wien in knapp 4 Stunden (Quelle: Öbb Scotty)

Ab 2030 wird der Semmering-Bahntunnel eröffnet, wodurch sich die Fahrzeit nach Wien nochmals erheblich reduziert. Damit erreichen Sie Wien ab 2030 von Annenheim mit dem Zug wesentlich angenehmer und schneller als mit dem Auto.

Anbindung & 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](#)
[360° Rundgang exklusiv auf remax.at](#)

Der Makler ist als Doppelmakler tätig. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebe 24.77
darf: kWh/(m²a)

Klasse Heizw B
ärmebedarf:
Faktor Gesam0.75
tenergieeffizie
nz:
Klasse Faktor A
Gesamtenergi
eefizienz: