

**Ihr Traumhaus am Wörthersee: Gepflegtes  
Einfamilienhaus mit Garten und Balkonen!**



**Objektnummer: 491**

**Eine Immobilie von ZAKARYAN & PARTNER**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus            |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 9220 Schiefling am Wörthersee     |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1989                              |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                          |
| <b>Möbliert:</b>                     | Voll                              |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 160,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                                 |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                 |
| <b>WC:</b>                           | 2                                 |
| <b>Balkone:</b>                      | 2                                 |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                 |
| <b>Garten:</b>                       | 785,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Keller:</b>                       | 100,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | A 143,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 2,32                            |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |                                   |

Vertragserrichtung: Schubert Rechtsanwälte 1% zzgl Ust.

## Ihr Ansprechpartner



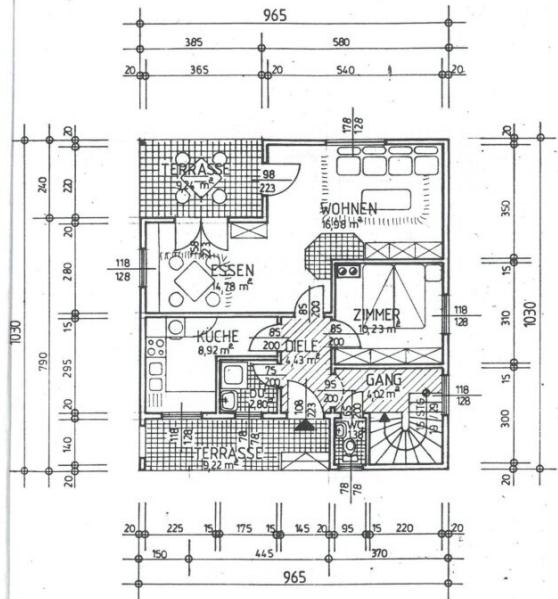
**Artjom Zakaryan**

ZAKARYAN & PARTNER  
Modecenterstraße 20/1/83  
1030 Wien



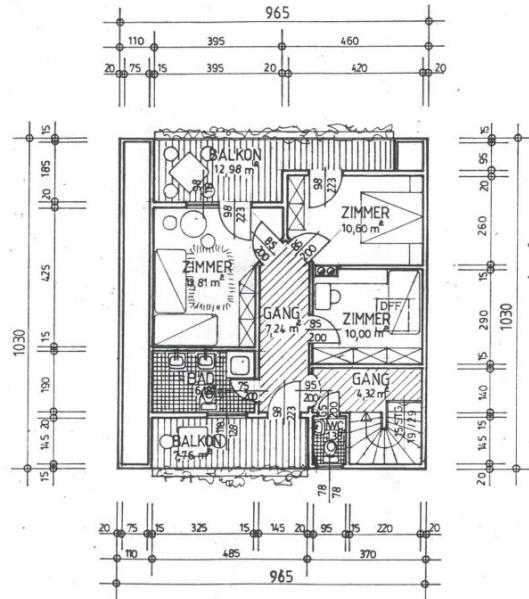






**ERDGESCHOSS 1 : 100**

WNFL. 63,65 m<sup>2</sup>

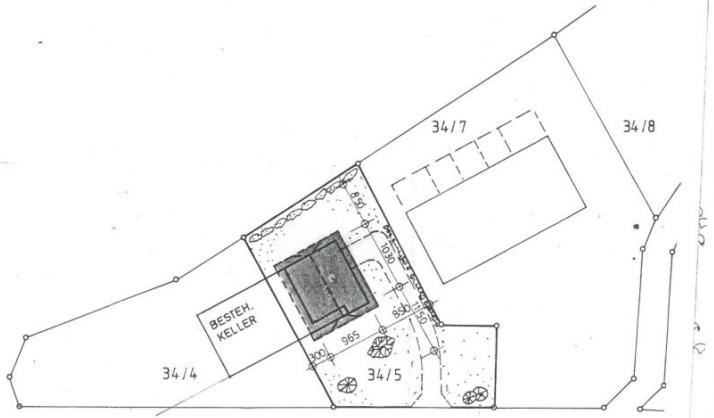
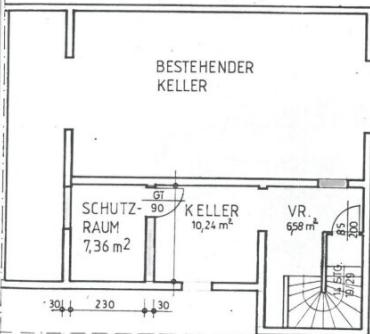


**OBERGESCHOSS 1 : 100**

WNFL. 63,90 m<sup>2</sup>



## **MITTE BESTEHENDER KELLER = GRUNDGRENZE**



# **BESTEHENDES KELLERGESCHOSS**

LAGEPLAN

1 : 500

# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der malerischen Umgebung von Schiefling am Wörthersee! Dieses beeindruckende Einfamilienhaus bietet Ihnen nicht nur einen Rückzugsort, sondern auch ein Lebensgefühl, das Sie sich immer gewünscht haben. Mit einem Kaufpreis von 1.250.000,00 € erwartet Sie ein gepflegtes und stilvolles Zuhause, das keine Wünsche offenlässt.

Auf großzügigen 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche erstrecken sich fünf lichtdurchflutete Zimmer, die Ihnen und Ihrer Familie Raum zum Entspannen, Arbeiten und Genießen bieten. Jedes Zimmer ist mit viel Liebe zum Detail gestaltet und lädt dazu ein, Ihre persönlichen Akzente zu setzen. Die offene Raumaufteilung sorgt für ein harmonisches Wohngefühl und lässt viel Platz für gemeinsame Momente.

Der Außenbereich dieser Immobilie ist ebenso beeindruckend wie das Innere. Ein wunderschöner Garten lädt zu entspannten Stunden im Freien ein, während die beiden Balkone und die Terrasse perfekte Rückzugsorte bieten, um die Sonne zu genießen oder den atemberaubenden Blick auf die umliegende Natur zu bewundern. Hier können Sie Ihre Gäste empfangen, Grillabende veranstalten oder einfach nur die frische Luft und die Ruhe der Umgebung genießen.

Das Haus verfügt über zwei moderne Bäder und zwei separate WCs, die den Komfort und die Funktionalität für die ganze Familie erhöhen. So wird der hektische Morgen ganz entspannt und auch Besuch hat genügend Platz.

Die Verkehrsanbindung ist optimal: Mit dem Bus erreichen Sie schnell und bequem die umliegenden Städte und Sehenswürdigkeiten. Schiefling am Wörthersee selbst bietet Ihnen eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten, von Wassersport über Wandern bis hin zu kulinarischen Erlebnissen in den charmanten Restaurants der Umgebung.

Dieses Einfamilienhaus ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Zuhause, das Ihnen und Ihrer Familie unvergessliche Erinnerungen schenken wird. Lassen Sie sich von der Kombination aus modernem Komfort und idyllischer Lage verzaubern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungsstermin.

Ihr neues Leben am Wörthersee wartet auf Sie!

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <3.500m

Apotheke <3.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap