Nur 200 Meter zum türkisblauen Wörthersee!
Wunderschönes, exklusives Traumhaus in Krumpendorf

Objektnummer: 294

Eine Immobilie von Ja-Wohnen

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9201 Krumpendorf
Baujahr:	1993
Wohnfläche:	210,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Keller:	108,00 m²
Kaufpreis:	2.480.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

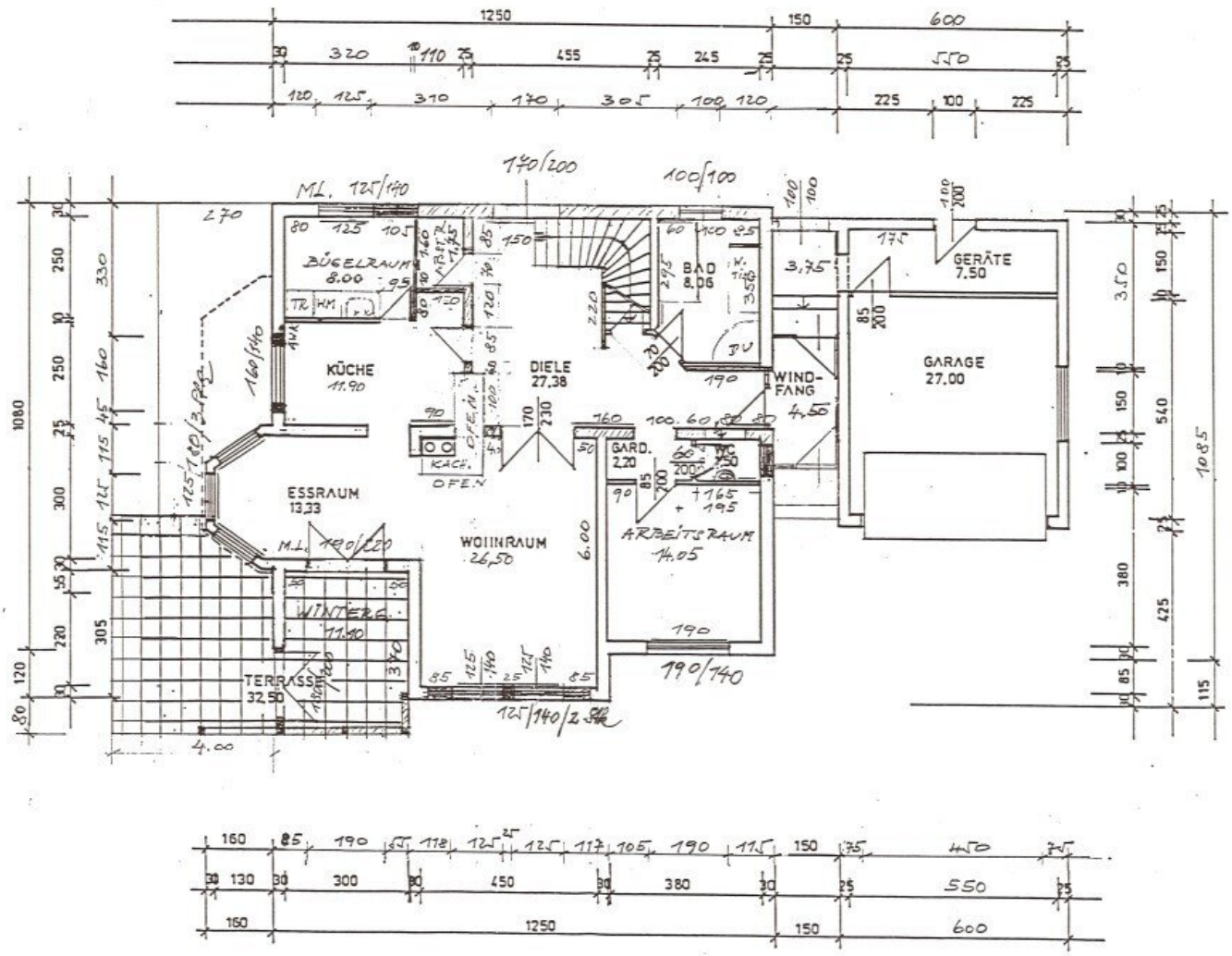
Ihr Ansprechpartner

Margit Mallegg

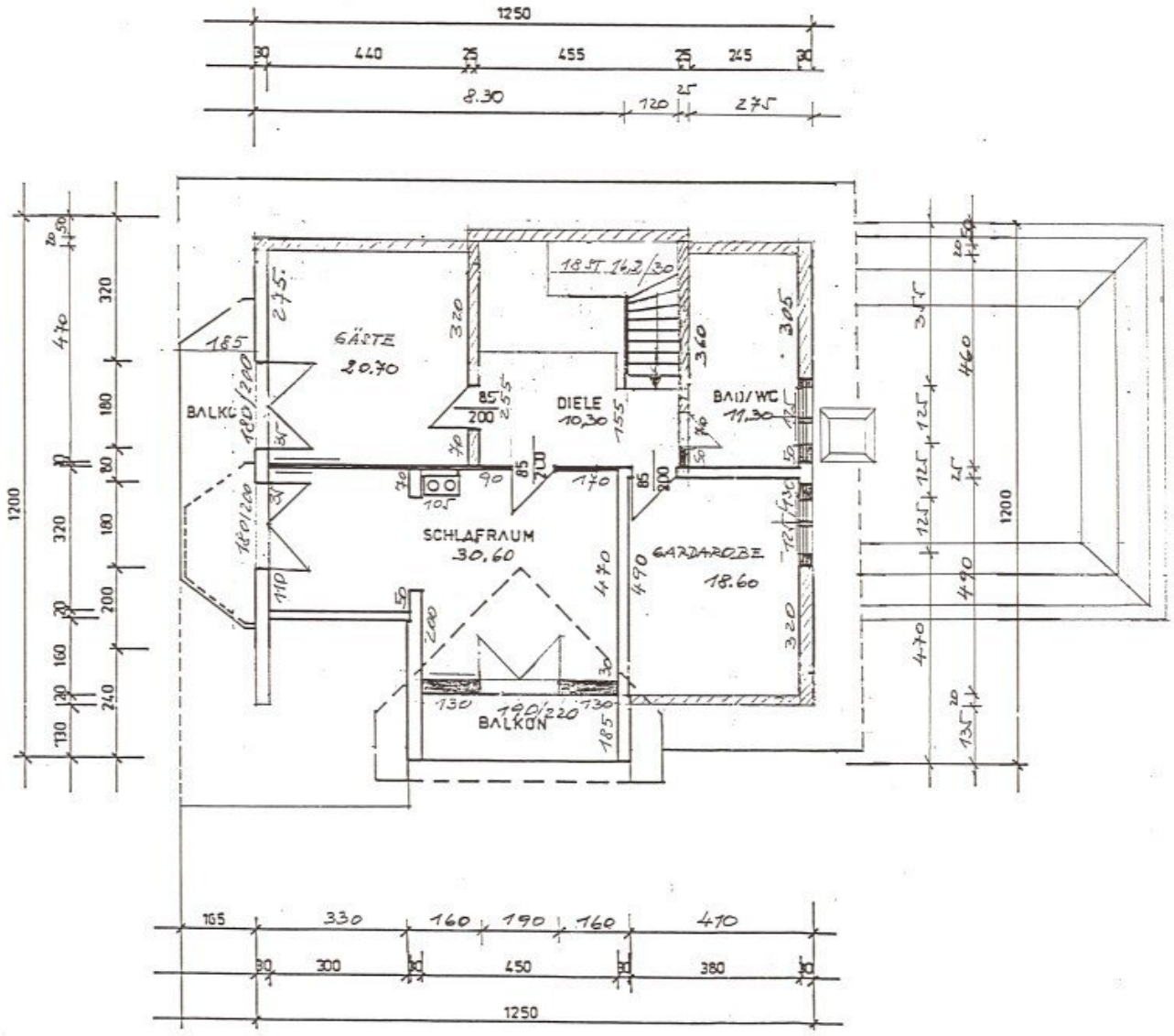
Ja-Wohnen FlexCo
Birkengasse 4
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 664 3417788

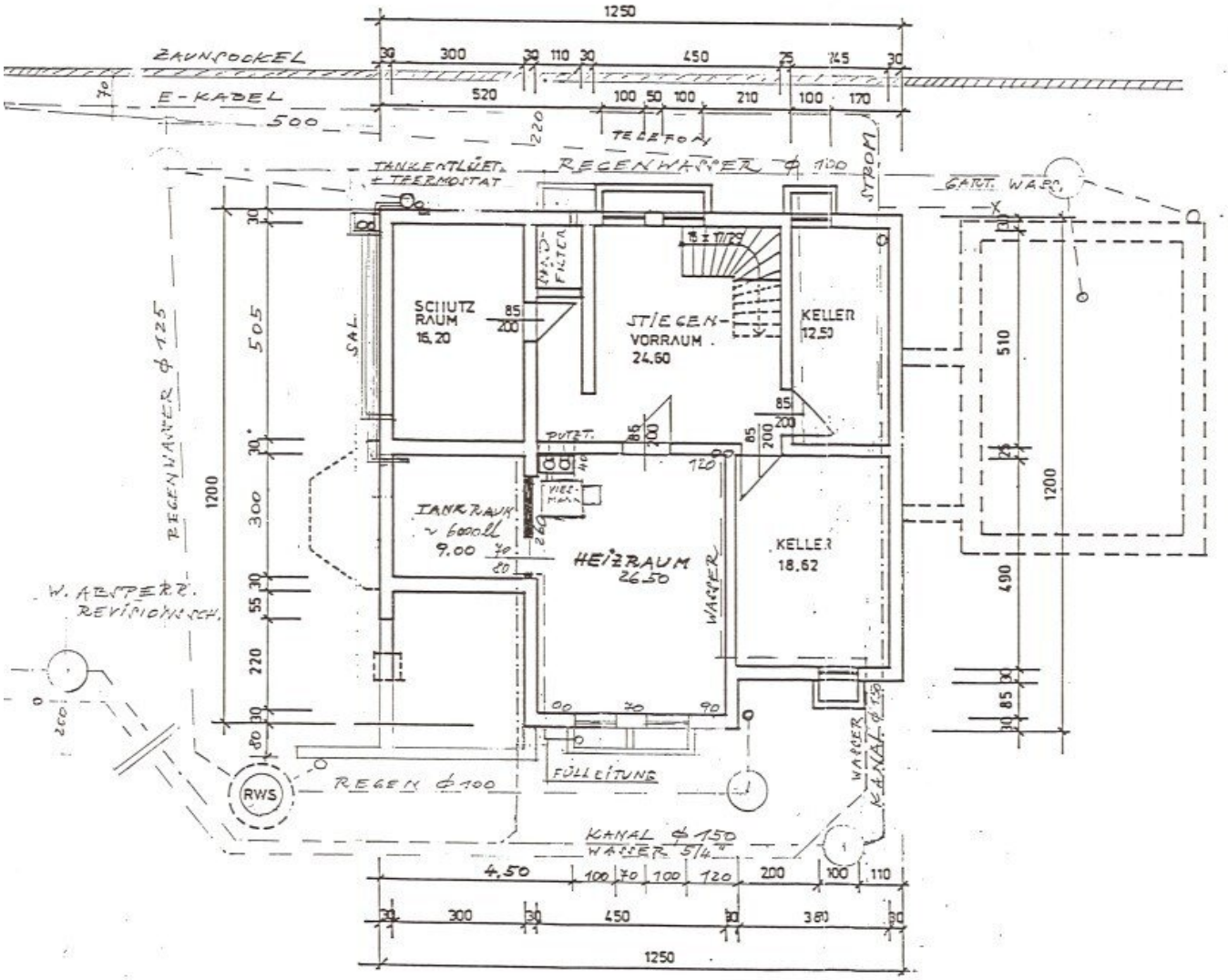
ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS



KELLER



1250
ZAUNSOCKEL
E-KABEL
500
TELEFON
TANKENTLÜFT. + THERMOSTAT
REGENWASSER ⌀ 100
STROM
GART. WASS.
SCHUTZ RAUM 16.20
STIEGEN-VORRAUM 24.60
KELLER 12.50
SAL
PUTZT.
TANKRAUM ~ 6000 ℓ 9.00
HEIZRAUM 26.50
KELLER 18.62
WASSER
REGENWASSER ⌀ 125
W. ABSPERR. REVISIONSSCH.
RWS
REGEN ⌀ 100
FÜLLEITUNG
KANAL ⌀ 150
WASSER 5/4"
4.50
1200

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Krumpendorf am Wörthersee – einer **Oase der Ruhe und des Komforts**, die keine Wünsche offenlässt. Diese beeindruckende Villa mit einer großzügigen Wohnfläche von

210 m² bietet den perfekten Wohnort, um das Leben in vollen Zügen zu genießen.

Es zeichnet sich nicht nur durch die **exklusive Lage** aus, sondern auch durch **hochwertige Materialien** und **durchdachte Architektur**. Mit insgesamt 6 Zimmern, die sich ideal für ein großzügiges Lebensgefühl, Home-Office oder kreative Rückzugsorte eignen, haben Sie ausreichend Platz, um Ihre persönlichen Träume zu verwirklichen.

Der Garten und der angrenzende Park sind ein wahres **Paradies für Naturliebhaber.** Die beiden Balkone und die zwei Terrassen laden dazu ein, die **Seeluft** und den **atemberaubenden Grünblick** zu genießen. Ideal um an warmen Sommertagen mit einem Glas Wein auf dem Balkon zu entspannen oder an kühleren Abenden unter dem Sternenhimmel auf der Terrasse zu verweilen.

Der **Wintergarten** ist ein weiteres Highlight, das Licht und **Lebensfreude** in Ihr Zuhause bringt und sich perfekt für gemütliche Stunden anbietet.

Die Raumaufteilung gestaltet sich im Detail wie folgt:

Erdgeschoss

- lichtdurchflutetes Wohn-Esszimmer mit ca. 40 m² Wohnfläche und elegantem Kachelofen
- hochwertige Küche mit Granitarbeitsplatte und Sitzbereich am Kachelofen
- heller, freundlicher Wintergarten mit Ausgang in den Garten
- Arbeitszimmer / Büro
- Hauswirtschafts-Raum
- Badezimmer mit WC

- Gäste-WC
- Abstellraum
- großzügiges Entrée mit elegantem Treppenaufgang ins Obergeschoss

Obergeschoss

- Hauptschlafzimmer mit Balkon
- Ankleideraum bzw. weiteres Schlafzimmer
- Gästezimmer mit Balkon
- Badezimmer mit WC

Kellergeschoss

- Heizraum
- Holzlagerraum
- 2 weitere geflieste Kellerräume
- Schutzraum mit Lüftungsanlage und eigenem WC

Die Wohnräume im Erdgeschoss und Obergeschoss sind mit elegantem **Fischgrät-Parkett** ausgestattet, das Entrée und die Badezimmer mit hochwertigen Fliesen. Die Möbel werden

zum Teil noch ausgeräumt.

Parken:

Die **Doppelgarage mit zwei großzügigen Parkflächen** und die zusätzlichen Stellplätze bieten Ihnen ausreichend Raum für Ihre Fahrzeuge. Angrenzend an die Garage liegt ein Werkraum mit Zugang in den Garten.

Kaufpreis: € 2.480.000,-

Betriebskosten:

Wasserbereitstellung / Kanal / Müll: ca. 130 € mtl.

Strom und Wasser: je nach Verbrauch

Beheizt wird das Haus sehr komfortabel über **Fernwärme**. Der edle **Kachelofen** erstreckt sich über 3 Räume - Küche, Wohnzimmer und Vorraum - und ist vom Vorraum aus zu befeuern. **Wahlweise kann er auch elektrisch beheizt werden**.

zzgl. Kaufnebenkosten:

Grunderwerbsteuer: 3,5%

Eintragungsgebühr: 1,1% - kann derzeit lt. staatlicher Sonderregelung entfallen (ist individuell zu prüfen)

Kaufvertragserrichtung: ca. 1,5 % netto von der Kaufsumme inkl. Treuhänderabwicklung

Maklerprovision: 3 % netto der Kaufsumme zzgl. 20 % USt.

Hausübernahme:

ab sofort möglich

Finanzierung:

Auf Wunsch wird auch die Finanzierung von unserem Fachberater gerne für Sie erstellt.

Verkaufsabwicklung:

Treuhändische Abwicklung / Kaufvertragserstellung beim Notar

Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Anwesen begeistern und verwirklichen Sie Ihren Traum von einem Wohnsitz in Krumpendorf am Wörthersee. Dieses Haus ist nicht nur eine Immobilie, sondern ein Lebensgefühl, das darauf wartet, entdeckt zu werden. Kontaktieren Sie uns gerne für eine Besichtigung und erleben Sie selbst, wie dieses Zuhause Ihre Vorstellungen übertreffen wird!

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten möglich sind, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Alle Angaben lt. Abgeber - Irrtümer vorbehalten.

Anfragen unter:

Margit Mallegg, Ja-Wohnen

Immobilienmaklerin, Immobilientreuhänderin

Email: margit.mallegg@ja.or.at

Tel. 0664 - 341 7788

Web: www.ja-wohnen.at

Allgemeiner Hinweis:

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten.

Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Firma Ja-Wohnen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.