

Sonniges Zuhause Nahe des Wörthersees



Objektnummer: 8521/109

Eine Immobilie von Lumen Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bogenweg
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9210 Pörtlach am Wörther See
Baujahr:	1954
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	198,00 m²
Nutzfläche:	198,00 m²
Zimmer:	9
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	C 75,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Kaufpreis:	349.000,00 €
Provisionsangabe:	

12.564,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Katrin Lauritsch

Lumen Immobilien
Flußgasse 9
9500 Villach

T 0650 5344349
H 0650 5344349







Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause in Pörtschach!

Ein Ort mit Seele und dem Potenzial, zum ganz persönlichen Lieblingsplatz zu werden.

Ob als Einfamilienhaus, Generationenhaus oder Wohnsitz mit Einliegerwohnung – dieses Haus bietet die perfekte Grundlage, um Wohnen ganz persönlich zu gestalten.

Besonders die **großzügige Terrasse**, der **clevere Grundriss** und die **Lage**, die Nähe zum See mit alltagsnaher Infrastruktur vereint, machen diese Immobilie zu einem ganz besonderen Objekt.

Erdgeschoss:

- ein zentraler Flur,
- links ein Durchgangszimmer, ideal als Schrankraum oder Büro – direkt anschließend ein großzügiges Hauptschlafzimmer (das sich ebenso gut als Wohnraum nutzen ließe),
- eine Küche mit direktem Zugang zur spektakulären Dachterrasse: riesengroß, mit wunderschönem Ausblick ins Grüne (landwirtschaftliche Grünfläche, **kein** Bauland), ausgestattet mit Markise – ein Platz zum Durchatmen und Genießen,
- ein länglich geschnittenes Badezimmer mit Dusche,
- Abgang zum Souterrain.

Obergeschoss:

Über eine schöne Holztreppe gelangt man ins Dachgeschoss. Dort befinden sich:

- ein separates WC,
- drei weitere Schlafzimmer,
 - eines davon bietet sich alternativ als zukünftiges Badezimmer an – je nach Bedarf und Lebenssituation.

Einliegerwohnung im Souterrain (Zubau):

Die Einliegerwohnung bietet nicht nur einen eigenen Eingang, sondern ist auch über eine Innentreppe mit dem Haupthaus verbunden – perfekt für flexible Wohnkonzepte.

Sie verfügt über:

- ein kleines WC,
- ein praktisches Durchgangszimmer (ideal als Büro), von dem aus das Badezimmer mit Dusche abgeht,
- eine separate Küche,
- einen gemütlichen Flur mit Ofen – besonders angenehm in der Übergangszeit,
- ein beeindruckend großes Schlafzimmer,
- ein weitläufiges Wohnzimmer mit Zugang zur sonnigen Terrasse und dem anschließenden Garten.

Ein Teil des Souterrains wird zudem als Keller genutzt – mit eigenem Heizraum und Waschraum.

Außenbereich:

Der **liebevoll angelegte Garten** ist ein echtes Highlight dieser Liegenschaft. Er ist sehr gepflegt und bietet eine angenehme, ruhige Atmosphäre – ideal zum Entspannen, Gärtnern oder um einfach die Natur zu genießen.

Im Garten befindet sich außerdem ein **praktischer Geräteschuppen**, der gleich zwei Funktionen erfüllt:

Ein Teil beherbergt den **Öltank**, sauber und sicher untergebracht. Der andere Teil bietet ausreichend Stauraum für Gartengeräte, Fahrräder oder Zubehör.

Außerdem bietet ein **Carport** einen wettergeschützten Stellplatz.

Natürlich gibt es hier und da noch etwas zu tun – aber genau das macht den Reiz aus: Dieses Haus ist bereit für neue Geschichten, frische Ideen und Menschen, die es mit Leben füllen. Es ist ein Ort, an dem man ankommt, gestaltet, wachsen lässt – und an dem man sich einfach wohlfühlt.

Ich freue mich auf Ihren Anruf unter der Nummer [+43 650 5344349](tel:+436505344349), Katrin Lauritsch, **LUMEN Immobilien**.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://lumen-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://lumen-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m

Apotheke <750m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <500m

Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.000m

Sonstige

Bank <750m

Geldautomat <750m

Post <750m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <500m
Flughafen <9.500m
Straßenbahn <9.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap