

# **Panorama-Landhaus über der Bucht mit Badeplatz-Option & Baulandreserve**



**Objektnummer: 171/631990**

**Eine Immobilie von Immobilien Lenz Luxury Estate, EV  
Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Landhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9082 Maria Wörth
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	198,86 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	108,08 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	2.300.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

82.800,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Hansjörg Lenz**

Immobilien Lenz Luxury Estate, EV Immobilien GmbH  
Völkermarkter Straße 53  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 676 84 70 58 200









LUXURY  
ESTATE



LUXURY  
ESTATE



LUXURY  
ESTATE

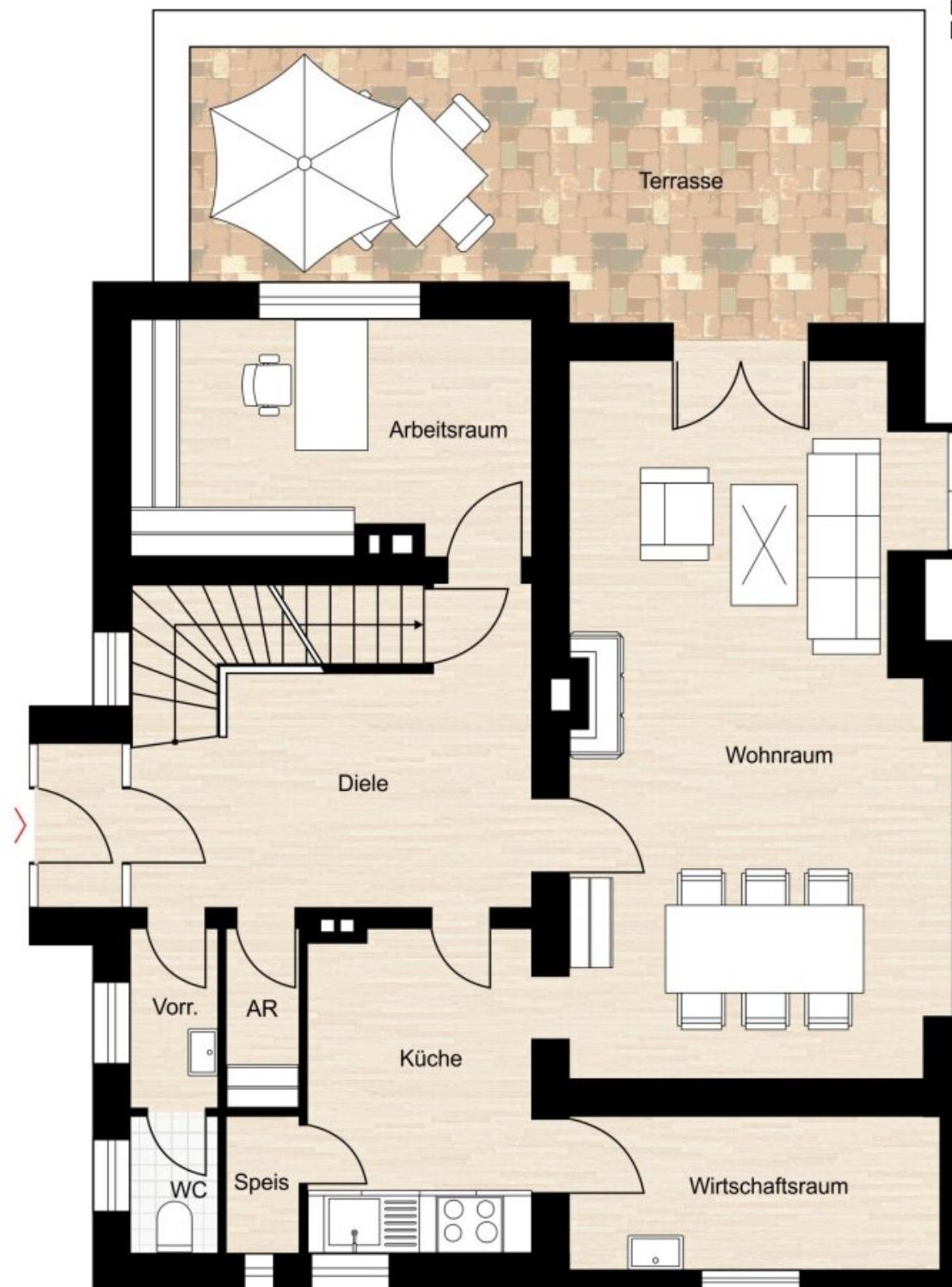




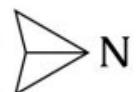


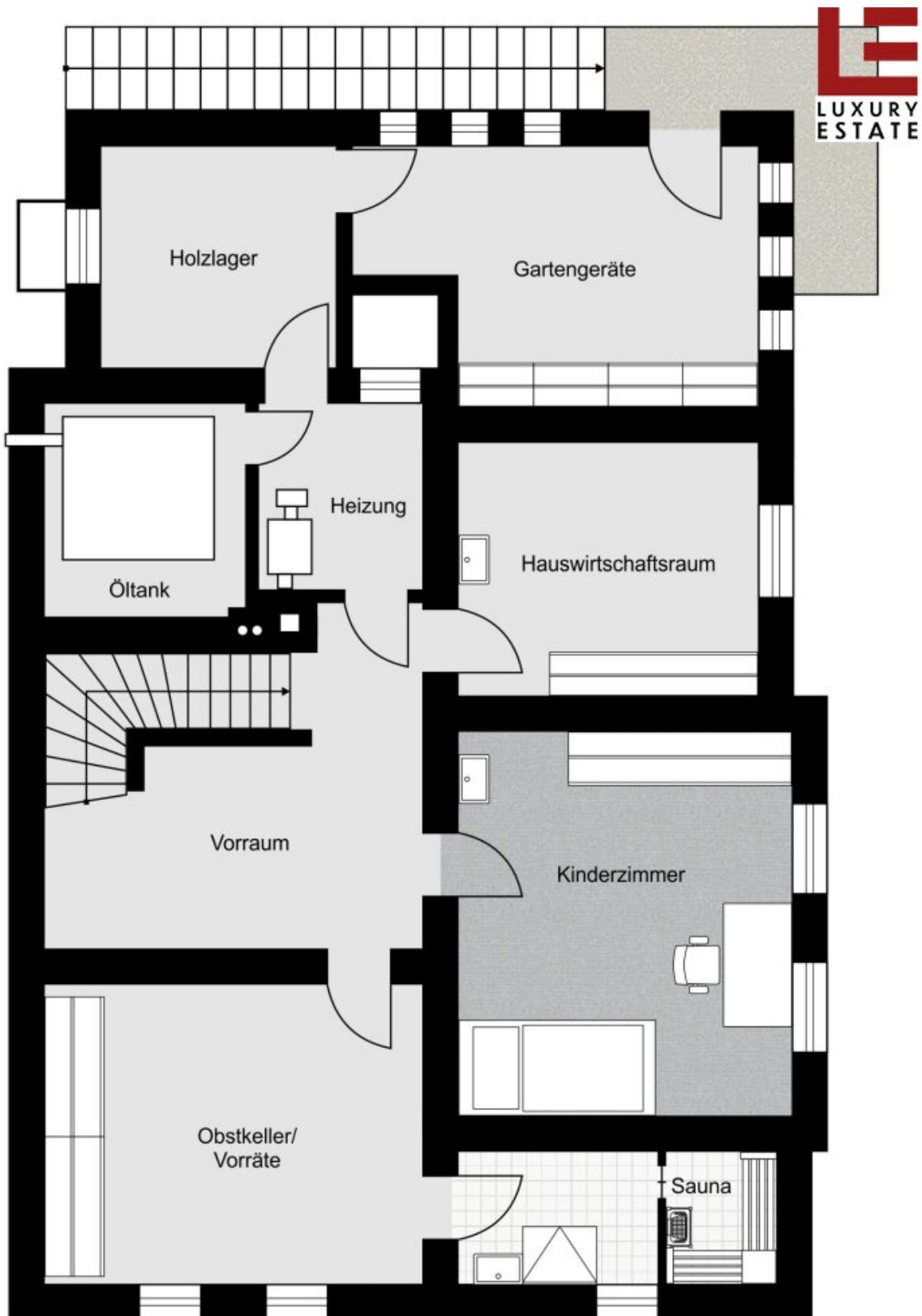
Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben.  
Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.





Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben.  
Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.





Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben.  
Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.



## Objektbeschreibung

Diese großzügige, sanierungsbedürftige **Landhausvilla** befindet sich in unverbaubarer, erhöhter Hanglage und Alleinlage, unweit des Zentrums von **Maria Wörth**. Von hier aus genießen Sie einen traumhaften Blick auf die bekannte Bucht und weite Teile des Sees. Der einladende Eingangsbereich im Erdgeschoss führt in einen großzügigen Wohn-Essbereich mit **Kachelofen** und atemberaubendem Ausblick durch die Panoramafenster, der elegant auf eine ca. 35 m<sup>2</sup> **große Terrasse** mit herrlicher Aussicht auf den Westteil des Sees übergeht.

Im Erdgeschoss befinden sich außerdem eine geräumige **Küche**, ein **Arbeitsraum** sowie ein **Bad/Gäste-WC**. Über eine bequeme Treppe gelangen Sie in das **Obergeschoss**, das über eine große Diele verfügt. Von hier erreichen Sie das **Master-Schlafzimmer**, das einen großzügigen Balkon-Terrassenbereich mit herrlichem Panorama bietet. Zudem gibt es zwei weitere Schlafzimmer, eine eigene **Ankleide**, ein Wannenbad und ein separates WC.

Im im Hang eingebetteten Untergeschoss befindet sich eine kleine **Einliegerwohnung**, die gesondert begehbar ist, sowie eine neuwertige **Sauna**, ein geräumiger Obstkeller, Hauswirtschaftsräume und die Haustechnik. Besonders erwähnenswert ist die geringe Lärmbelastung von der **Süduferstraße**, die durch die erhöhte Lage und die Zufahrt über eine wenig befahrene Sackgasse praktisch nicht vorhanden ist – ein außergewöhnlicher Vorteil für das Südufer!

Das Grundstück, das größtenteils als **Baugrund** genutzt werden kann, wird von einem hübschen Garten mit großen alten Bäumen und Büschen sowie einem naturnahen Mischwald umschlossen. Der Blick ist gänzlich unverbaubar! Gegenüber dem Landhaus befindet sich eine **Doppelgarage** mit Geräteraum, die in den Hang integriert ist.

Die großzügige **Naturgartenanlage** ist das ganze Jahr über ein attraktiver Anblick und hat im oberen Bereich einen eigenen Ausgang in den Wald, wo ein Wanderweg erschlossen ist. Aufgrund der einmaligen Aussichtslage und der seit Jahrzehnten stabilen Wertentwicklung am **Wörthersee** eignet sich das Grundstück ausgezeichnet als langfristige Wertanlage. Dank der Größe können Sie hier einen perfekten, ruhigen Wohnsitz mit großzügigen Erweiterungs- und Ausbaumöglichkeiten schaffen, der sich sowohl für eine ganzjährige Bewohnung als auch für eine lukrative Vermietung eignet.

Optional besteht die Möglichkeit, einen privaten **Badestrand** mit eventuell Bootsanlegeplatz und Steg zu nutzen. Nähere Details erhalten Sie auf Anfrage.

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.