

**| BAUGRUND FÜR IHR EIGENHEIM | NAHE WÖRTHERSEE  
| 1566 m<sup>2</sup> GSTFL | UNBEBAUT |**



**DECUS**  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 1151531**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

**Adresse:** Schwarzendorf  
**Art:** Grundstück - Baugrund Eigenheim  
**Land:** Österreich  
**PLZ/Ort:** 9212 Techelsberg am Wörther See  
**Kaufpreis:** 294.000,00 €  
**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Nicolas Putzlager**

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39  
1010 Wien

T +43 660 302 61 70  
H +43 660 302 61 70  
F +43 1 35 600 10

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

**D E C U S**  
IMMOBILIEN



**D E C U S**  
IMMOBILIEN



**D E C U S**  
IMMOBILIEN



**D E C U S**  
IMMOBILIEN



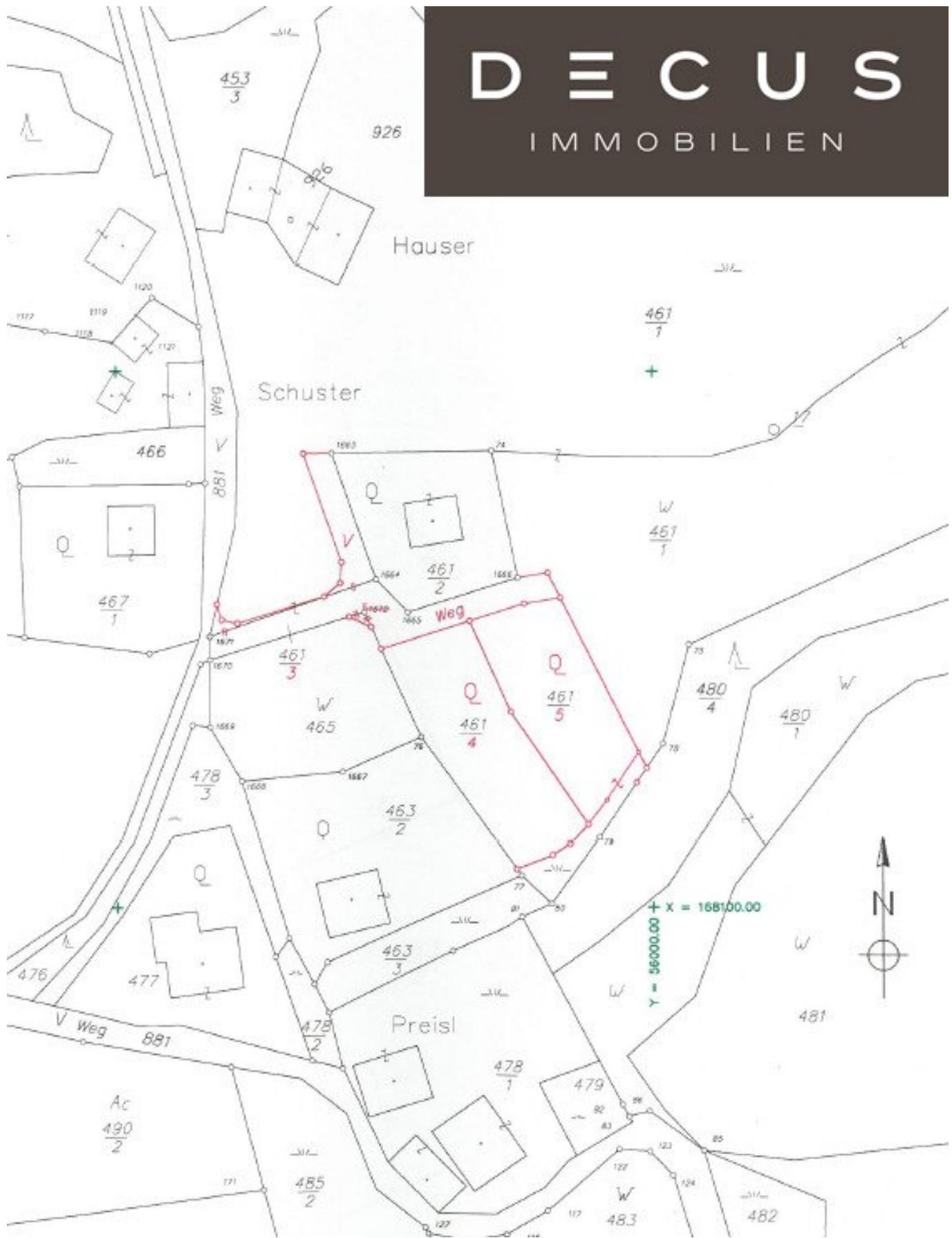
**D E C U S**  
IMMOBILIEN

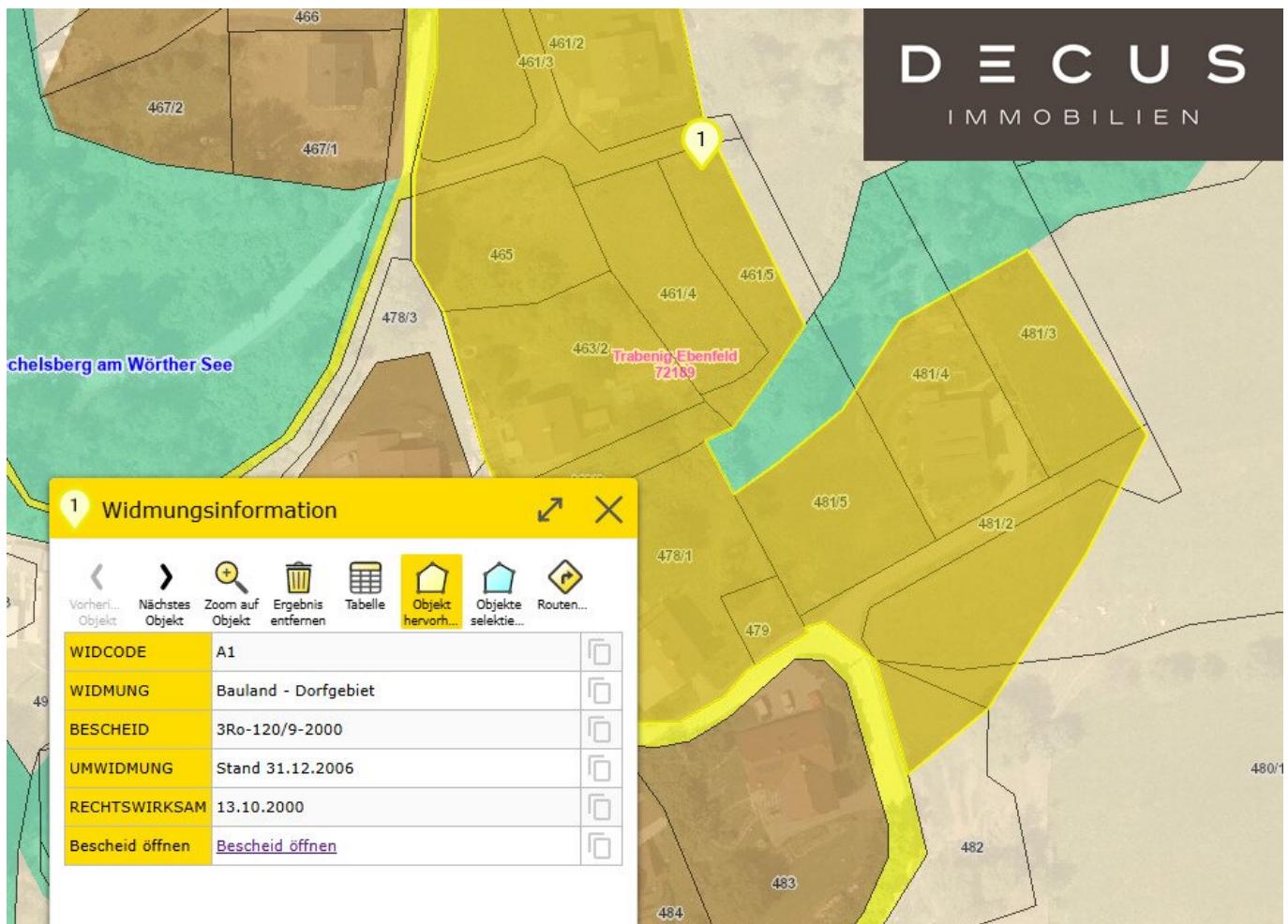


# D E C U S

IMMOBILIEN







# Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangen zwei nebeneinander liegende Grundstücke mit **jeweils 783 m<sup>2</sup>**, **insgesamt sohin 1.566 m<sup>2</sup>**, in Techselberger Bestlage. Die Grundstücke können, da bereits vermessen, bei Bedarf leicht wieder zusammengelegt werden.

## Information zum Objekt:

Es stehen nur beide Grundstücke zum Verkauf. Bei Bedarf stehen wir Ihnen beim Verkauf der jeweils anderen Liegenschaft gerne zur Verfügung.

Laut dz. Eigentümer ist das Grundstück mit Kanal und Strom bereits aufgeschlossen. Die Grundstücke sind über einen Weg und ein zugehöriges Wegerechts über die Nachbarliegenschaft erreichbar (Herrschendes Wegerecht/Servitut). Das Grundstück wird lastenfrei veräußert. Auf den anhängigen Grundstücken ist kein dienendes Servitut im C-Blatt eingetragen.

Beide Grundstücke sind mit **Dorfgebiet-Bauland** gewidmet. Die Ausnutzungszahl von 0,5 ist hier anwendbar, das entspricht etwa einer erzielbaren **Bruttogeschoßfläche von 390 m<sup>2</sup> jeweils oder rd. 780 m<sup>2</sup> bei Zusammenlegung**.

Es besteht **kein Bauzwang**.

Anhängige Grundstücksnummern: 461/4 & 461/5

## Lage:

Die Immobilie befindet sich in der idyllischen Ortschaft **Schwarzendorf**, einer der begehrten Wohnlagen der Gemeinde **Techelsberg am Wörthersee** im Bundesland **Kärnten**. Eingebettet in eine sanfte Hügellandschaft und umgeben von Wiesen, Wäldern und gepflegten Einfamilienhäusern, überzeugt dieser Standort durch seine **Ruhelage mit herrlichem Ausblick** auf die Kärntner Bergwelt.

Trotz der naturnahen Umgebung ist die **Infrastruktur hervorragend**: In wenigen Fahrminuten erreicht man den **Wörthersee** mit seinen beliebten Bade- und Freizeitmöglichkeiten, ebenso wie die **Ortszentren von Techelsberg, Pörtschach und Velden**. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Gastronomiebetriebe befinden sich im näheren Umfeld.

Die **Anbindung an das Verkehrsnetz** ist optimal: Über die **Südautobahn (A2)** sind sowohl die Landeshauptstadt **Klagenfurt** als auch **Villach** in rund 20–25 Minuten erreichbar. Der **Bahnhof Pörtschach am Wörthersee** sorgt zudem für eine bequeme öffentliche Anbindung.

Schwarzendorf ist damit der ideale Ort für all jene, die **Ruhe, Natur und Lebensqualität** schätzen, ohne auf die Nähe zu urbaner Infrastruktur und den Wörthersee verzichten zu wollen.

Mit dem Auto gelangen Sie in **ca. 7 Minuten nach Velden**.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Ing. Nicolas Putzlager** unter der Mobilnummer **+43 660 302 61 70** und per E-Mail unter **putzlager@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

### **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben

basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.750m  
Apotheke <4.500m  
Krankenhaus <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <3.750m  
Höhere Schule <8.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m  
Bäckerei <4.000m  
Einkaufszentrum <8.750m

### **Sonstige**

Bank <4.250m  
Geldautomat <4.250m  
Post <4.500m  
Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <3.750m  
Autobahnanschluss <3.250m  
Flughafen <6.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap