

## **Besondere Liegenschaft in Pörtschach – eingebettet in die Natur und nahe dem türkisblauen Wörthersee**



**Objektnummer: 362833384**

**Eine Immobilie von K & P IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9210 Pörtschach am Wörther See
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	166,40 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	330,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	289,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	3,90
<b>Kaufpreis:</b>	465.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Michaela Kaltenbacher**

K & P IMMOBILIEN Michaela Kaltenbacher MSc  
Bruno-Kreisky-Straße 33  
9500 Villach

T +43 699 11 10 38 36

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







## Objektbeschreibung

Eingebettet in einen von Bäumen umrahmten Naturbereich liegt diese besondere Liegenschaft in Pörschach – ein Ort, der schon beim Ankommen seinen eigenen Charme zeigt. Die Verbindung aus geschützter Lage, einer natürlichen Umgebung und vielen Möglichkeiten für neue Ideen macht diese Liegenschaft zu etwas Besonderem.

Das Gebäude und Grundstück wurden aus einer früheren Gesamtliegenschaft abgetrennt und präsentieren sich heute als eigenständige Haushälfte mit einem eigenen, unverwechselbaren Charakter.

Über einen privaten Zufahrtsweg gelangt man diskret auf die Liegenschaft. Die Nähe zur Autobahn und gleichzeitig zum Wörthersee bietet eine seltene Kombination aus schneller Erreichbarkeit und kurzer Distanz zum See, ein Vorteil, der den Alltag wie auch die Freizeit erleichtert.

Auf rund 2.094 m<sup>2</sup> öffnet sich eine Liegenschaft mit altem Baumbestand, die sich durch ihre Lage im Grün wie ein geschützter Rückzugsort anfühlt. Die Einbettung in die Natur und der freie Blick ins Grüne verleihen dem Areal eine verträumte Stimmung, ein Umfeld, in dem sich neue Konzepte sehr gut umsetzen lassen.

Das bestehende Haus bietet dafür eine solide Grundlage. Es wartet darauf, behutsam erneuert, erweitert oder neu gestaltet zu werden, sei es als liebevoll saniertes Zuhause oder als Immobilie mit weiterem Entwicklungspotenzial und der Widmung Bauland Kurgebiet in der Bauzone 2.

Der Wörthersee liegt nur wenige Minuten entfernt. Zu Fuß oder mit dem Auto erreicht man schnell die Uferzonen, Promenaden und Badeplätze, ein zusätzlicher Pluspunkt, der diese Lage besonders attraktiv macht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <10.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <3.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap