

## Exklusives Garten-Studio mit privatem Seezugang | Feel Good Residenzen



**Objektnummer: 534**

**Eine Immobilie von Altior Immobilien GmbH.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9201 Krumpendorf am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	40,37 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	146,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	395.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Netto Anlegerpreis : 395.000 € Bruttopreis inkl. 20 % MwSt. : 475.000 €

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Mario Kaltenbacher, MSc**

ALTIOR GmbH  
Derra de Moroda Strasse 18  
5020 Salzburg

T +43 699 18 14 63 37

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



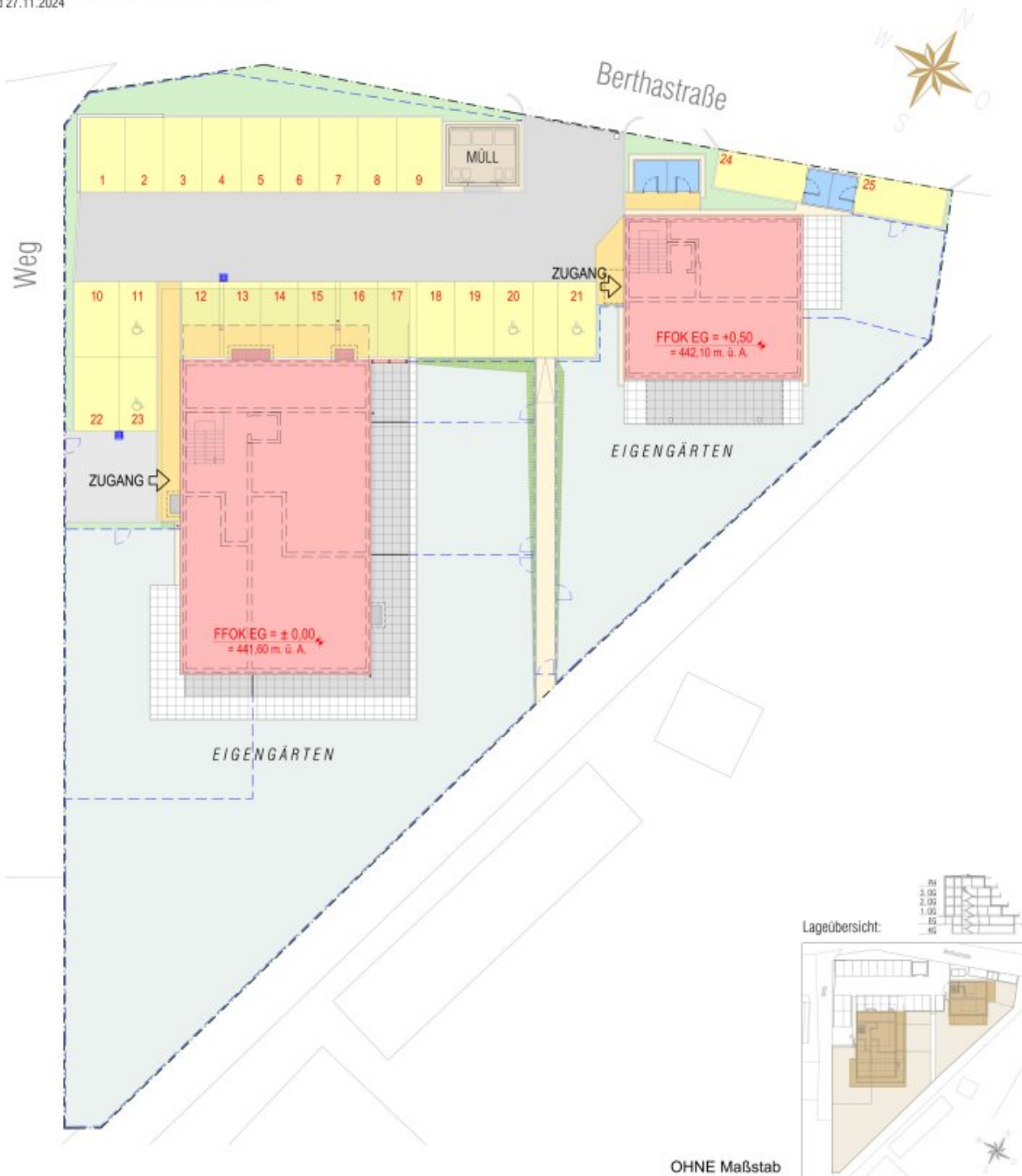






TOP 8

Wohnungsausstattung lt. Bau- u. Ausstattungsbeschreibung  
Stand 27.11.2024



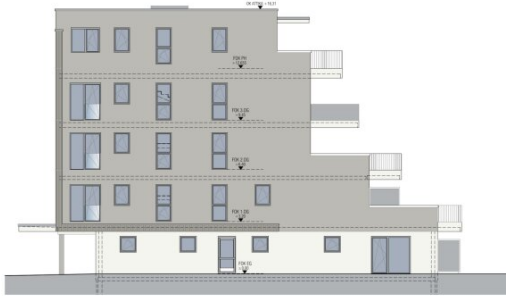
OHNE Maßstab

Änderungen, insbesondere infolge von Behördenauflagen sowie haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen, bleiben vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Inhalt der Skizze. Die Wohnungs- und Baugrößen sowie Bemalungen in der Skizze wie auch im Angebot bzw. den Unterlagen sind circa-Angaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranz ändern. Diese Skizze ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Die Einrichtung erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbbole und Sanitärkeramik (Badewanne, Waschtisch, WCs etc.) sind nicht im Maß genau und definieren nur die Lage. Einrichtungsgegenstände inkl. Küchen und „Abstellräume-Tischler“ sind im Kaufpreis nicht inkludiert. Wandverstärkungen, Steckdosen, Lichttaster und allgemeine Elektroinstallationen werden, sofern keine anderen Angaben ersichtlich sind, gemäß Standard umgesetzt.



Wohnungsausstattung lt. Bau- u. Ausstattungsbeschreibung  
 Stand 27.11.2024

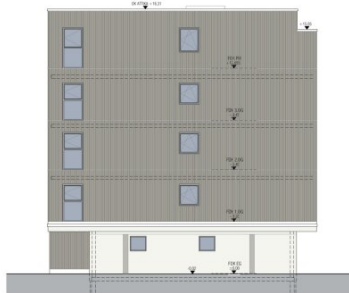
**SÜDWEST**



**NORDOST**



**NORDWEST**



**SÜDOST**



Lageübersicht:

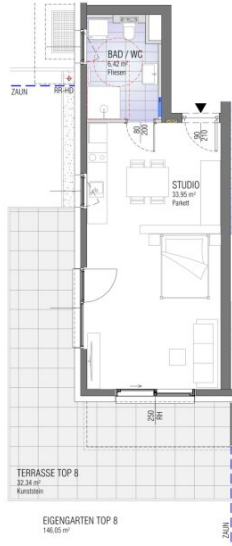


Änderungen, insbesondere infolge von Behördenauflagen sowie haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen, bleiben vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Inhalt der Skizze. Die Wohnungs- und Baugrößen sowie Bemalungen in der Skizze wie auch im Angebot bzw. den Unterlagen sind circa-Angaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranz ändern. Diese Skizze ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Die Einrichtung erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewanne, Waschtisch, WCs etc.) sind nicht im Maß genau und definieren nur die Lage. Einrichtungsgegenstände inkl. Küchen und „Abstellräume-Tischler“ sind im Kaufpreis nicht inkludiert. Wandverstärkungen, Steckdosen, Lichttaster und allgemeine Elektroinstallationen werden, sofern keine anderen Angaben ersichtlich sind, gemäß Standard umgesetzt.

## STANDARDGRUNDRISS TOP 8 ERDGESCHOSS

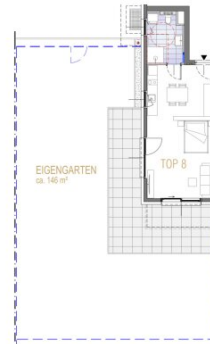
WOHNFLÄCHE:	40,37 m <sup>2</sup>
NFL Terrasse:	32,34 m <sup>2</sup>
Eigengarten:	ca. 146 m <sup>2</sup>

Wohnungsausstattung lt. Bau- u. Ausstattungsbeschreibung  
 Stand 27.11.2024



Maßstab 1:100  
 0 1 2 3 4 5 Meter

Übersicht Garten



Maßstab 1:200  
 0 2 4 6 8 10 Meter



Anderungen, insbesondere infolge von Behördenauflagen sowie haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen, bleiben vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Inhalt der Skizze. Die Wohnungs- und Baugrößen sowie Bemaßungen in der Skizze wie auch im Angebot bzw. den Unterlagen sind circa-Angaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranz ändern. Diese Skizze ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Die Einrichtung erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewanne, Waschtisch, WCs etc.) sind nicht im Maß genau und definieren nur die Lage. Einrichtungsgegenstände inkl. Küchen und „Abstellräume-Tischler“ sind im Kaufpreis nicht inkludiert. Wandverstärkungen, Steckdosen, Lichttaster und allgemeine Elektroinstallationen werden, sofern keine anderen Angaben ersichtlich sind, gemäß Standard umgesetzt.

## Objektbeschreibung

### Luxuriöses Studio am Wörthersee – Eleganter Rückzugsort mit privatem Seezugang

Willkommen in den **feel good RESIDENZEN** – Ihrem neuen Zuhause der Extraklasse am malerischen Nordufer des Wörthersees. Hier, wo sich Natur und Luxus auf einzigartige Weise verbinden, entsteht Ihr persönlicher Rückzugsort der Superlative. Nur 150 Meter vom privaten Seezugang entfernt, bietet diese exquisite Penthouse-Wohnung einen unvergleichlichen Lebensstil, der höchsten Ansprüchen gerecht wird.

### ALTIOR-HIGHLIGHTS IM ÜBERBLICK

#### Traumhaftes Studio-Apartment | TOP 8

- **Traumhafte Lage:** In Krumpendorf, mit privatem Seezugang
- **Wohnfläche:** ca. 40,37 m<sup>2</sup>
- **Terrassenfläche:** 32,34 m<sup>2</sup>
- **Eigengarten:** ca. 146 m<sup>2</sup>
- **Fertigstellung:** Mai 2026 – Ihre Chance, von Anfang an dabei zu sein
- **Energieeffizienz:** Modernste Fußbodenheizung mit Fernwärme
- **Umgebung:** 10 Autominuten in die Altstadt von Klagenfurt
- **Mitgestaltungsmöglichkeit:** in Abhängigkeit vom Kaufzeitpunkt
- **Grundbücherlich abgesichertes Baderecht für 4 Personen**

#### Wohnkomfort der Extraklasse

Betreten Sie Ihr neues Domizil und lassen Sie sich von der perfekten Symbiose aus **Eleganz und Funktionalität** begeistern. Der offene Wohn-Ess-Schlafbereich bildet das Herzstück dieses exklusiven Apartments und öffnet sich zur wunderschönen südseitige Terrasse – Ihr persönlicher Logenplatz zum Energie tanken.

#### Attraktiv für Anleger – Netto-Erwerb möglich

- **Netto-Kaufpreis für Anleger** : Erwerb für Anleger um **€ 395.000 (netto)** möglich, **zzgl. € 13.500 (netto)** für den **Stellplatz**
- **Umsatzsteuer-Vorteil**: Kein Anfall von USt. bei gewerblicher Nutzung bzw. Vermietung
- **Hohe Nachfrage**: Begehrte See- und Freizeitregion mit starkem Vermietungspotenzial
- **Wertstabilität**: Premium-Lage am Wörthersee mit langfristiger Wertentwicklung
- **Flexible Nutzung**: Ideal für touristische Vermietung oder langfristige Kapitalanlage

### **Ihre private Oase**

Das wahre Juwel dieses Studio-Apartments ist zweifellos die Kombination aus der knapp **33 m<sup>2</sup> großen, sonnenverwöhnten Terrasse** und dem angrenzenden großzügigen 146 m<sup>2</sup> Eigengarten. Hier verschmelzen Innen- und Außenbereich zu einer harmonischen Einheit. Genießen Sie herrliche Sonnenstunden und entspannen Sie in Ihrem privaten Grün – Ihr Außenbereich wird zum Mittelpunkt Ihres Lebens am Wörthersee.

### **Exklusive Ausstattung**

- Modernste Fußbodenheizung für ganzjährigen Komfort
- Hochwertige Materialien und edle Oberflächen
- Großzügige Fensterfronten für lichtdurchflutete Räume

### **Baderechte**

Genießen Sie Ihren privaten Badestrand auf der nur 150 Meter entfernten Seeliegenschaft mit über 1.100 m<sup>2</sup> und einer Liegewiese von rund 400 m<sup>2</sup>, die nur Ihnen und den Miteigentümern des benachbarten feel good Resorts exklusiv zur Verfügung steht. Die Ihrer Wohneinheit zeitlich unbegrenzt zustehenden Baderechte werden im Grundbuch als Dienstbarkeit sichergestellt.

## **feel good RESIDENZEN – Ihr exklusives Zuhause**

Als Teil der feel good RESIDENZEN genießen Sie nicht nur Ihre private Luxuswohnung, sondern profitieren auch von erstklassiger Infrastruktur:

- Insgesamt 16 exklusive Wohneinheiten
- Privater Seezugang mit Sanitärbereich und Umkleiden
- Fahrrad- und Kinderwagenraum für aktive Lebensstile
- Kellerräume für zusätzlichen Stauraum

## **Zusammenfassung**

Diese Gartenwohnung in den feel good RESIDENZEN ist mehr als nur ein Zuhause – sie ist Ausdruck Ihres Lebensstils. Hier, wo Luxus auf Natur trifft, wo modernste Technik sich harmonisch in die Umgebung einfügt, finden Sie Ihren persönlichen Rückzugsort. Verwirklichen Sie Ihren Traum vom Wohnen am Wörthersee und werden Sie Teil dieser exklusiven Wohnanlage.

**Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Beratungstermin und sichern Sie sich Ihr Stück Paradies am Wörthersee. Ihre Zukunft in den feel good RESIDENZEN erwartet Sie!**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <6.000m  
Klinik <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <3.000m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <7.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap