

## **Arbeiten & Wohnen perfekt vereint - Neubauprojekt in Krumpendorf**



**Objektnummer: 7008/224**

**Eine Immobilie von Selling-Homes Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9201 Krumpendorf am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	102,38 m <sup>2</sup>
<b>Garten:</b>	231,61 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 26,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	920.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



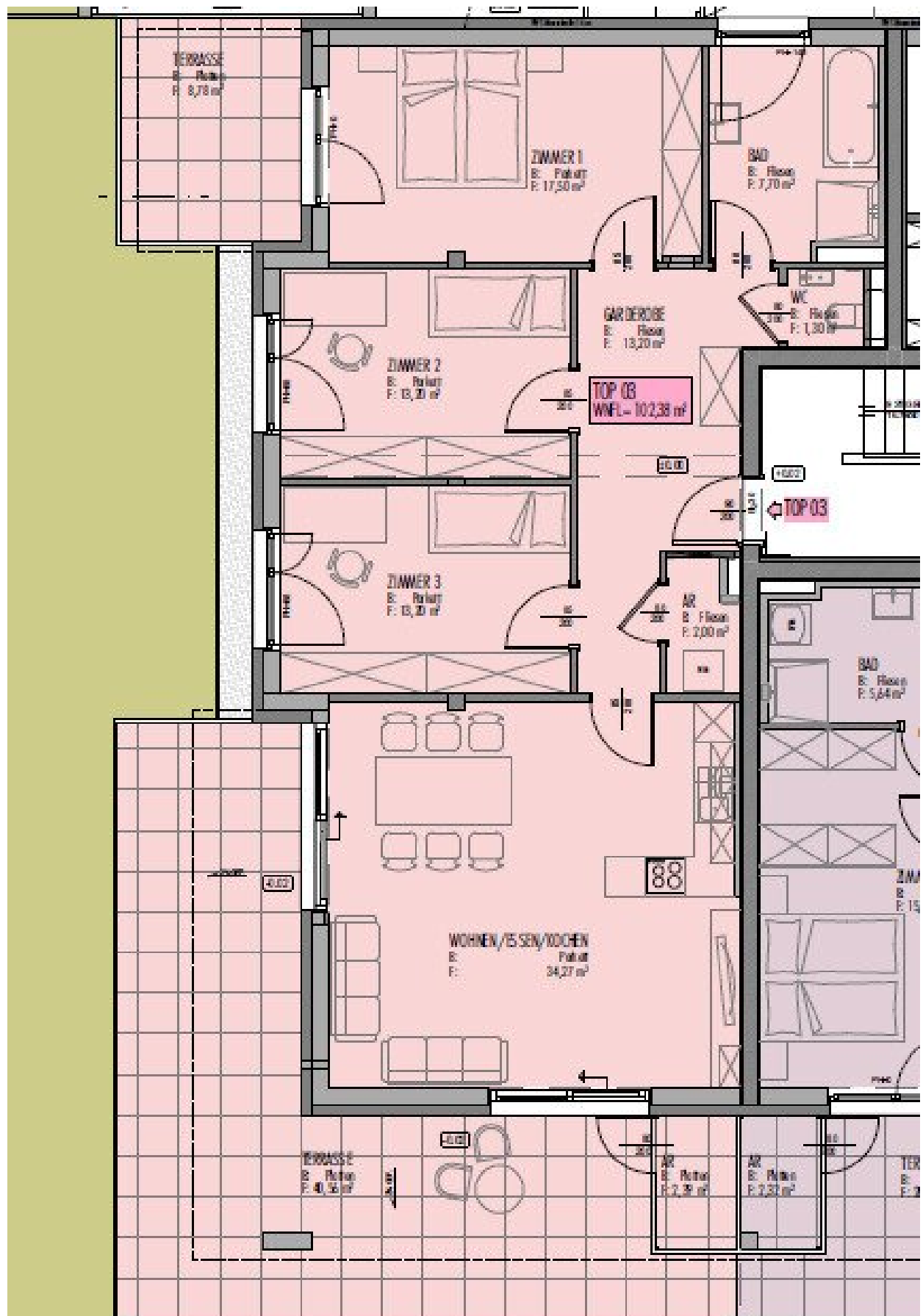
### Sanela Hodzic

Selling-Homes Immobilien GmbH  
Ortnergasse 15/4  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 676 350 18 09  
H +43 676 350 18 09

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





## Objektbeschreibung

In traumhafter Lage von **Krumpendorf am Wörthersee**, unweit des Sees, entsteht diese **moderne Wohnanlage mit insgesamt 8 Einheiten**.

Zum Verkauf steht **eine ca. 100 m<sup>2</sup> große Einheit im Erdgeschoss**, die **gewerblich zu erwerben** ist. Die Einheit eignet sich ideal für **Büro, Ordination, Praxis oder ähnliche berufliche Nutzungen**.

Darüber hinaus besteht im **gleichen Objekt die Möglichkeit, zusätzlich eine eigene Wohneinheit zu erwerben**. Ob Arbeiten und Wohnen in einer Einheit, getrennte Einheiten im selben Haus oder eine reine gewerbliche Nutzung – **die Möglichkeiten sind nahezu grenzenlos**.

### Highlights der Einheit:

- Neubau in **begehrter Lage in Krumpendorf am Wörthersee**
- **ca. 100 m<sup>2</sup> Einheit im Erdgeschoss**
- **gewerblicher Erwerb erforderlich**
- vielseitig nutzbar (Büro, Ordination, Praxis etc.)
- **offen gestaltete Raumkonzepte**
- **massive Bauweise**
- **hochwertige Ausstattung**
- große Fensterflächen für helle Räume
- **großzügige Terrassenfläche**
- ideale südliche Ausrichtung
- optimale Erreichbarkeit

Diese Einheit bietet eine seltene Gelegenheit für Unternehmer, Selbstständige oder

Investoren, **Arbeiten und Wohnen flexibel zu kombinieren** – in einer der begehrtesten Lagen Kärntens.

**Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und beraten Sie gerne zu den vielfältigen Möglichkeiten dieses Projekts.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <6.000m

Klinik <6.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <3.500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <7.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <7.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap