

**360 TOUR / Besonders charmante, gepflegte
Einfamilienvilla in bester Lage von Krumpendorf am
Wörthersee**



Objektnummer: 1239

Eine Immobilie von SCHIFFER Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9201 Krumpendorf
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	227,00 m ²
Nutzfläche:	335,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	D 105,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,26
Kaufpreis:	1.549.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

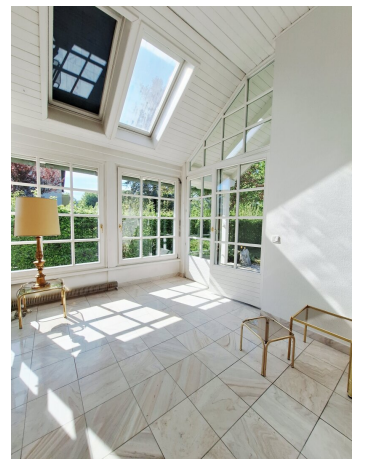


Mag. Ing. Christoph Schiffer, MSc

SCHIFFER Immobilien GmbH
Pötzleinsdorferstraße 194 5/2/12
1180 Wien

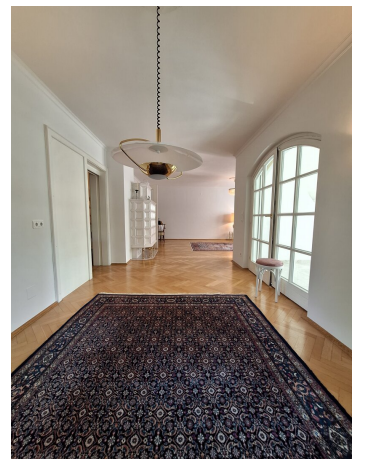
















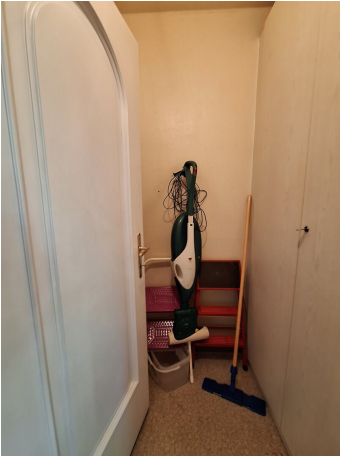


























































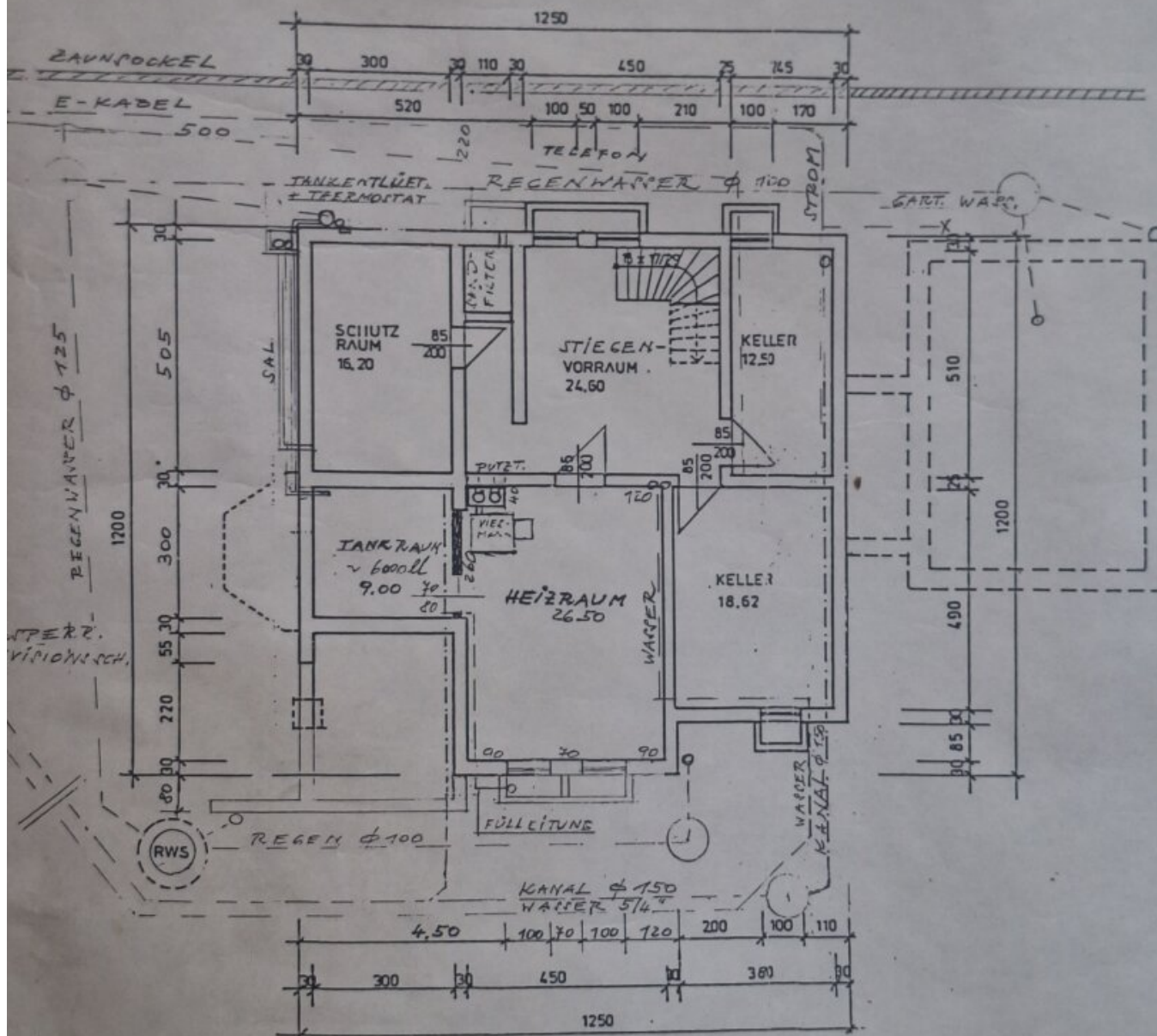




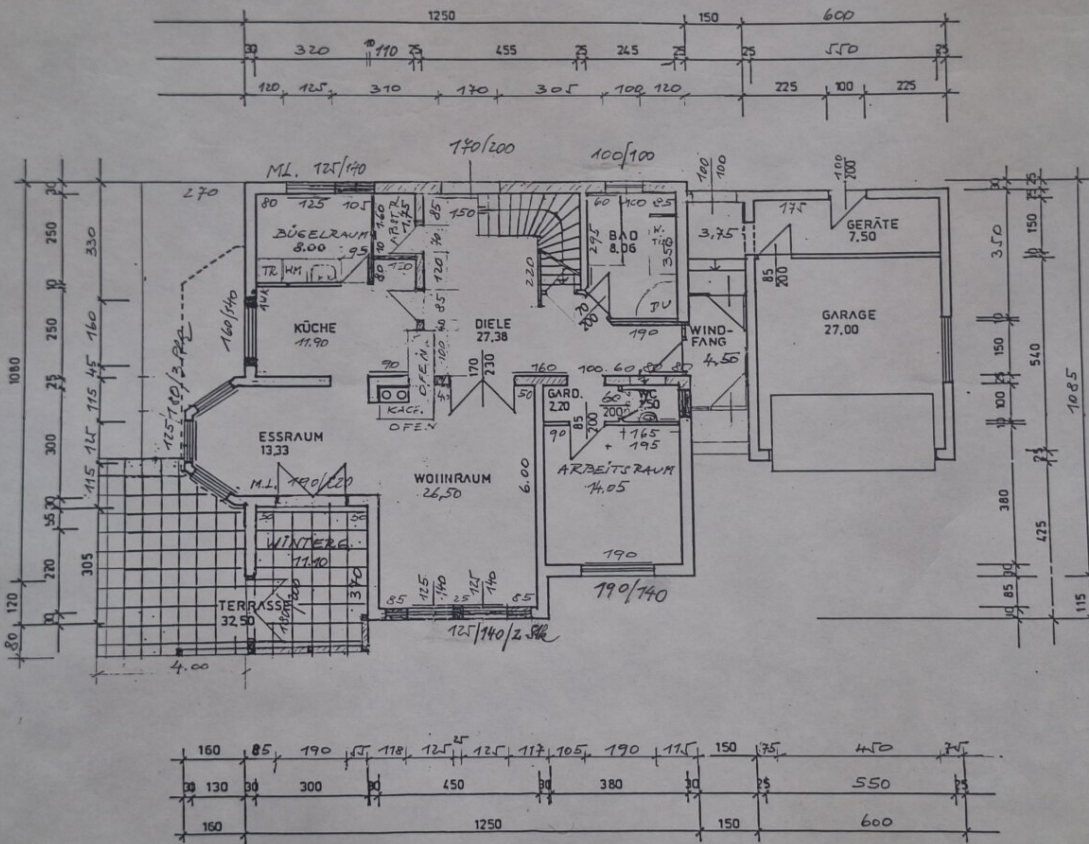




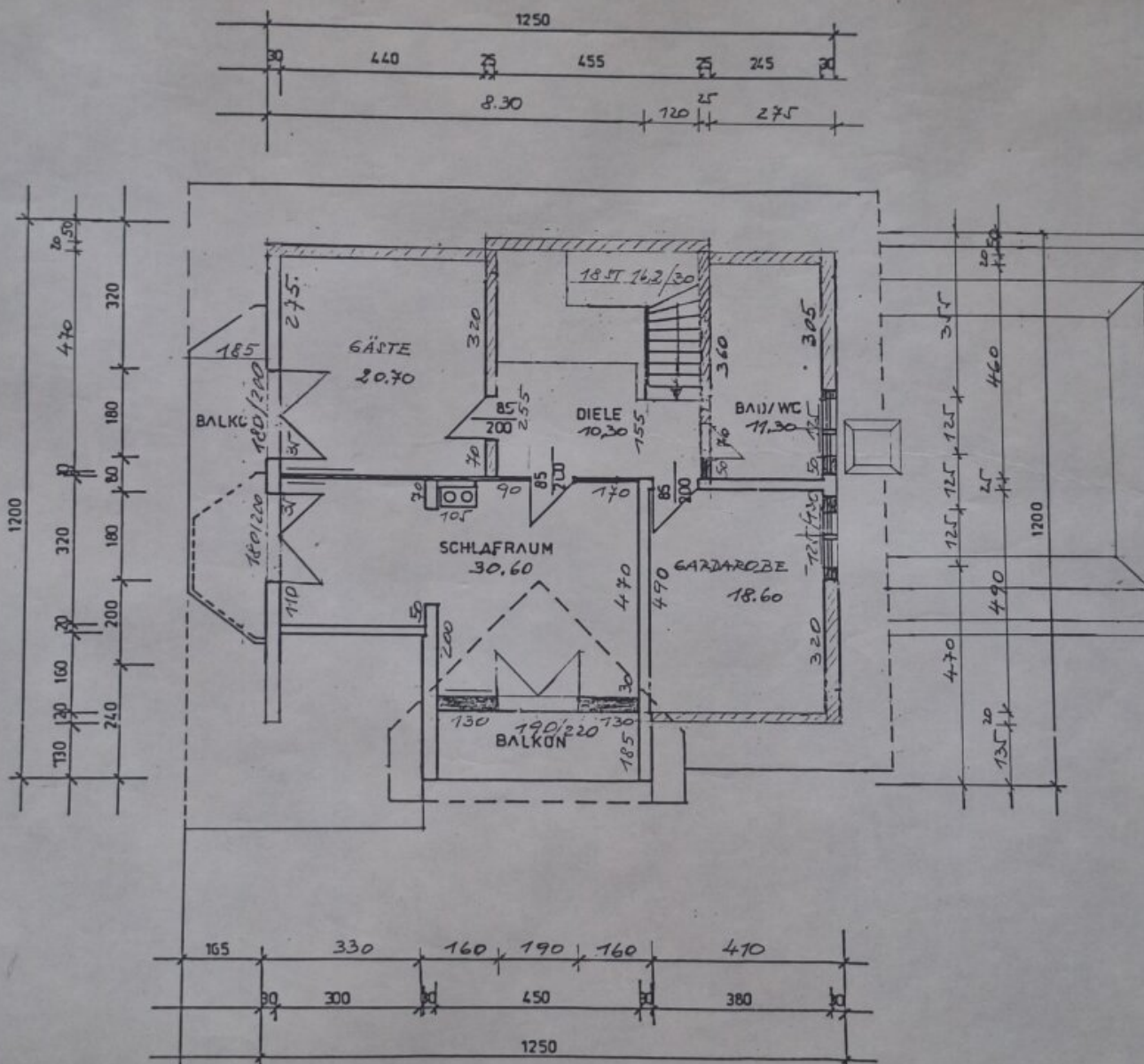
KELLER



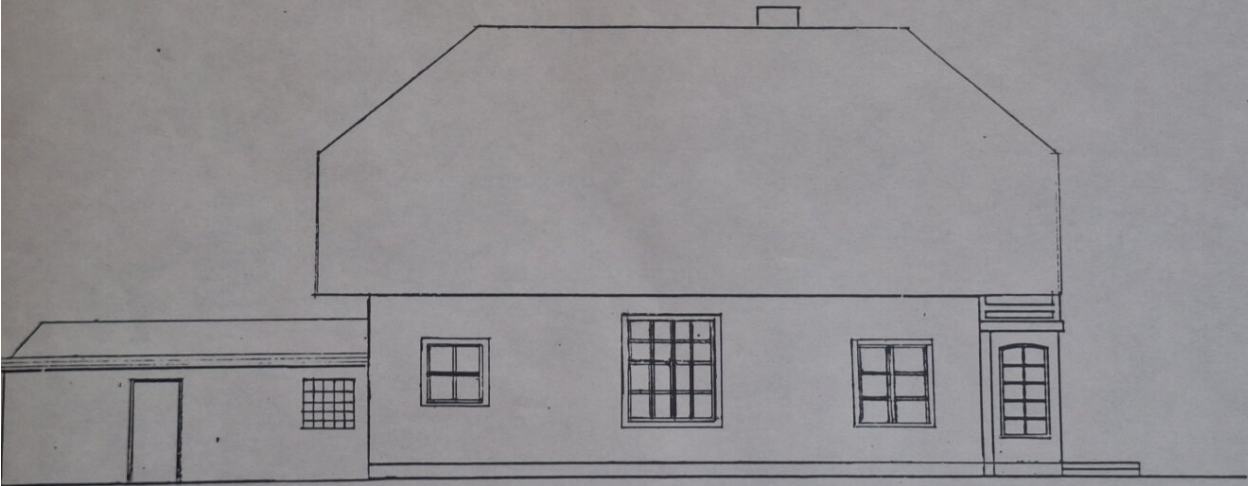
ERDGESCHOSS



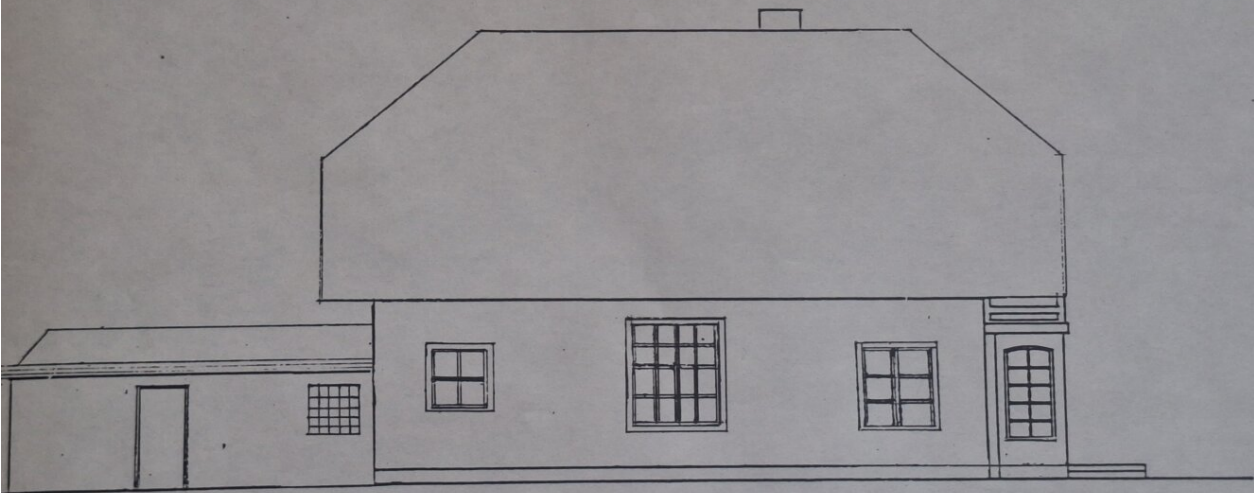
DACHGESCHOSS



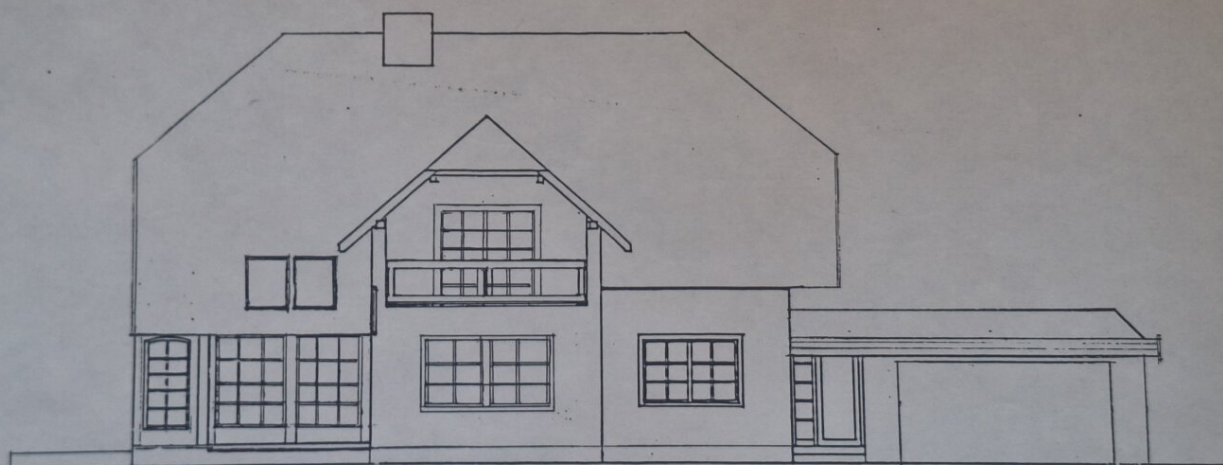
NORD



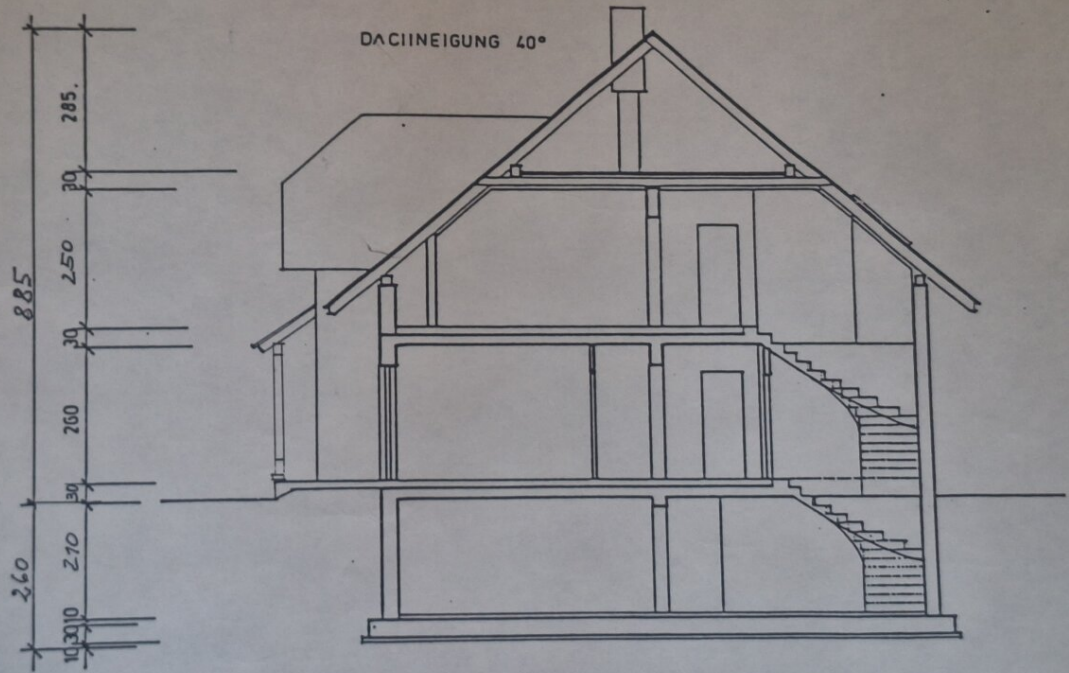
NORD



SÜD

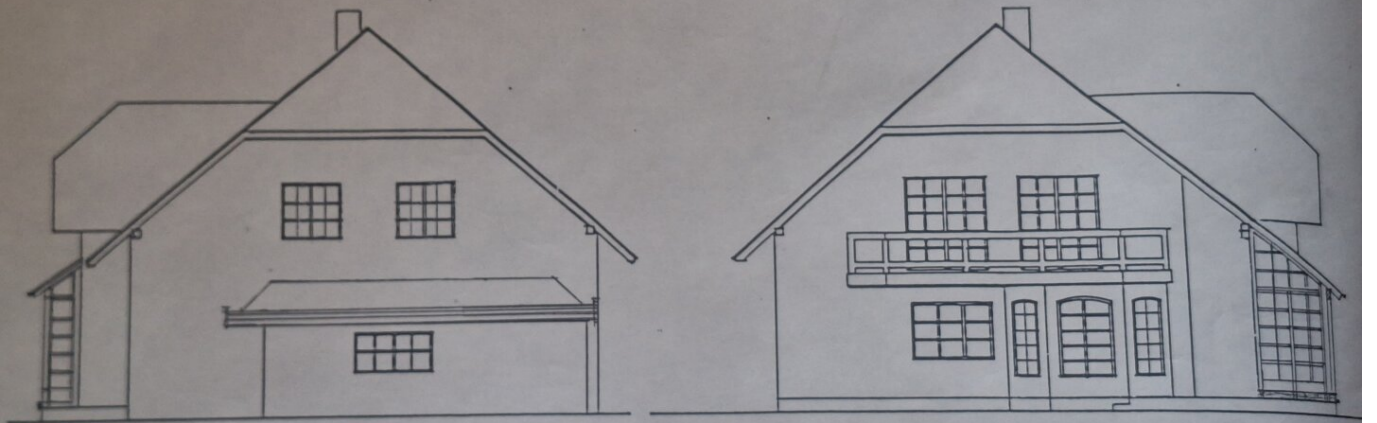


SCHNITT



OST

WEST



Grundstücksnr. 78/1, 63/20

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF,
KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

	HWB _{Ref,SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq,SK}	f _{GEE,SK}
A++				
A+			A+	
A				
B				
C				C
D	D	D		
E				
F				
G				

Objektbeschreibung

Besonders charmante Einfamilienvilla in bester Lage von Krumpendorf am Wörthersee - Nähe Schiffsanlegestelle / Waldarena

Zum exklusiven **Verkauf in sehr guter Lage von Krumpendorf** gelangt eine ca. **766m² große Liegenschaft, bebaut mit einer charmanten und hochwertig ausgestatteten Einfamilienvilla.**

Das Gebäude selbst wurde **ca. 1991-1993** unter **Architekt Kramer** von **Baumeister Ing. Hrust** bezüglich der Raumaufteilung her in Ansätzen an die **klassische Wörtherseearchitektur** ("Entrée") namhafter Architekten wie Baumgartner, Fuchs, Heß, etc. **erinnernd errichtet und hochwertig ausgeführt.**

Dieses Einfamilienhaus hat eine **Wohnfläche** von **ca. 227m²** bzw. eine **Nutzfläche** von **ca. 335m²** und **gliedert sich in ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss sowie ein Dachgeschoss.**

Der **großzügige Keller** könnte auch für einen **Wellness-, Fitness-, Saunabereich** oder einen **Weinkeller / Stüberl etc. genutzt werden** und **bietet** eine zusätzliche, interessante **Nutzfläche.**

Der **Wörthersee**, das **Strandbad**, gehobene **Gastronomiebetriebe**, der **Jachthafen**, die **Schiffsanlegestelle Krumpendorf**, die **Waldarena Krumpendorf**, der **Wörtherseerundwanderweg** und **Radweg** sind **in wenigen Minuten zu erreichen.**

Die **architektonisch wertvolle Bausubstanz**, die **sehr gute Ausstattung**, die **durchdachte Grundrissqualität**, der **ebene Garten** sowie die **sehr gute Lage** und **Infrastruktur** machen **dieses Objekt besonders interessant!**

Eckdaten:

- **Grundfläche ca. 766m²**
- **davon lt. GB-Auszug ca. 439m² Gärten** und **ca. 327m² Baufläche** (siehe GB-Auszug)
- **Wohnfläche: ca. 227m²** (Plan-Soll-/Ist-Zustand wurden nicht überprüft.)
- **Nutzfläche: ca. 335m²**

- **Doppelgarage, gepflasterte Einfahrt, mit Sektionaltor und direktem Zugang ins Gebäude und Platz für 2 PKWs**
- **Zugänge: 3 - Haupteingang, Eingang über den Wintergarten, Eingang durch die Garage**
- **Räume: 6 Kellerräume, 3-4 Zimmer im EG, 3 Zimmer im OG, Nebenräume, etc.**
- **Garten: eben, sehr gepflegt**
- **Gartenterrasse, Haus mit Steinplatten umfasst begehbar**
- **Widmung: Bauland Kurgebiet (siehe KAGIS, FWP)**
- **Betriebskosten: Im Jahr 2025 betragen die BK ca. € 1.419.- Gemeindeabgaben (Kanal, Wasser, Abwasser), ca. € 1.286.- Heizung (Bioprojekt Krumpendorf) sowie ca. € 674.-Energiekosten - die Heiz- und Energiekosten sind verbrauchsabhängig.**

360 Grad-Tour Link: <https://360.feelestate.ch/view/portal/id/VZDVS>

- **Besichtigungswunsch: Höflichst ersuchen wir Sie um telefonische Kontaktaufnahme - Kontakt: siehe Angebotsunterlagen.**

Raumaufteilung und Ausstattung:

EG:

- Vorraum
- Schuhraum / Arbeitsraum
- repräsentatives Entrée

- Zugang Keller, verflies
- Zugang Garten
- Zugang Doppelgarage
- Wohnzimmer mit angeschlossenem (offen) Erker und von dort Zugang zum Wintergarten, Parkettboden
- Erkerzimmer, Parkettboden
- Wintergarten, verglast, teils automatische Dachfenster, mit Ausgang in den Garten / Gartenterrassen, verflies
- Badezimmer mit Wanne, Fenster, WC, Waschtisch, Dusche
- WC mit Handwaschbecken
- Abstellraum
- Zimmer, Parkettboden
- Küche (Poggenpohl Markenküche), Granitarbeitsplatte umlaufend, mit E-Herd, Geschirrspüler, Dunstabzug, Kühlschrank, Gefrierschrank, Mikrowelle, Fenster, Essecke, Kachelofen, Zugang zum Wohnzimmer, Schiebetüre
- Wirtschaftsraum, Kunststoffboden, Waschmaschinenanschluss, Fenster, Handwaschbecken
- Garderobennische (ev. Liftoption)

OG:

- repräsentativer Aufgang, Betontreppe mit Holzbelag
- Galerie
- Zimmer mit Ausgang auf den Balkon (SO), Parkettboden, kleiner offener Bereich
- Zimmer (NO), Teppichboden, Safe
- Zimmer, Parkettboden, Ausgang auf den Balkon (SW) und Balkon (SO)

- Zugang Dachboden (Klappe)
- Badezimmer mit Eckbadewanne, WC, Dusche, Waschtisch, Fenster, verflies

KG:

- Abgang vom EG, Betonstufen, verflies
- Kellerraum mit Fenster, verflies
- Kellerraum mit Fenster, verflies
- Kellerraum (ehemals Schutzraum), verflies
- Heiz-/Technikraum, verflies
- Kellerraum, Estrich, eh. Tankraum

Ausstattung:

- Ziegelbau, massiv
- Parketten, Fliesen-, Stein- und Teppichböden
- Holzverbundfenster / teils Alu, Wicknorm Type Vision
- Fernwärme / Bioprojekt Krumpendorf
- Kachelofen konventionell und elektrisch
- Außenrollos, teils elektrisch
- Fenster mit Doppel-, Mehrfachverglasung
- hochwertige Ausstattung

- Safe
- Wintergarten
- Gartenterrasse
- Balkone
- teilweise Parkblick
- Wärmeschutz
- Betondachsteineindeckung
- Dachrinnen Kupfer

- **Das Objekt wird transaktioniert wie es liegt und steht - gerne kann das Objekt vom Interessenten einer technischen** (ev. Prüfung individueller Adaptierungs- oder Änderungswunschvorstellungen, Bauzustand, etc.) **und rechtlichen Überprüfung unterzogen werden** (die Kosten hierfür trägt der Kaufinteressent).

- **Sehr gerne übermitteln wir auf Wunsch und bei näherem Interesse weiterführende Unterlagen zum kausalen Objekt** (Bauakt - dieser wurde ausgehoben, GB-Auszug, Vollmacht zur Einsicht in den Bauakt, Widmungsunterlagen KAGIS, etc.).

- **Das Objekt ist sehr gut über die Autobahn A2 bzw. A10 erreichbar.**

- **Flughafen Klagenfurt und Bahnhof Klagenfurt sind ebenfalls sehr gut erreichbar**

- **individuelle Anbindung:** die **Landeshauptstadt Klagenfurt** ist in **ca. 10 Minuten**, **Villach** in **ca. 25 Minuten** erreichbar
- **öffentliche Anbindung: Bus, Bahn**
- **sehr gute Infrastruktur** (Spar, Billa, Bäder, Apotheke, Restaurants, Strandbad, Bootsverleih, etc. sind sehr gut erreichbar)
- **bestes Erholungs- und Freizeitangebot**
- **Energieausweis (HWB 105 kWh/m²a, HWB-Klasse D, lt. EA vom 23.06.2025)**
- Ein Energieausweis für diese Immobilie wurde beim Eigentümer schriftlich angefordert und über die neue Rechtslage (EAVG 2012) wurde schriftlich aufgeklärt.
- Die Angaben zum kausal offerierten Objekt wurden mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers erhoben.
- Für Angaben, die auf Informationen des Verkäufers oder einer Behörde beruhen, kann keine Gewähr geleistet werden.
- Nebenkostenübersicht liegt dem Anbot bei.
- Dieses Angebot ist ausschließlich für den Angebotsadressaten bestimmt, daher ist eine Weitergabe an Dritte nur mit ausdrücklicher Zustimmung in Schriftform gestattet.
- Änderungen vorbehalten.

Wir bedanken uns sehr herzlich für IHRE Anfrage und ersuchen SIE um IHR wertenes Verständnis, dass von unserem Unternehmen NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, ANSCHRIFT, TELEFONNUMMER) bearbeitet werden können!

Sehr gerne übermitteln wir IHNEN auf Wunsch IHR persönliches, detailliertes Exposé zu diesem Objekt oder arrangieren IHREN persönlichen Besichtigungstermin!

Wir bedanken uns für IHR Interesse, stehen IHNEN jederzeit für Fragen sehr gerne zur Verfügung!

Schon heute für IHRE Realität von morgen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <7.000m

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