

# **Naturidylle in Wörthersee-Nähe – großzügiges Grundstück mit Schwimmteich-Potenzial**



**Objektnummer: 1963/96**

**Eine Immobilie von Katja Cruz Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9182 Maria Elend
<b>Kaufpreis:</b>	260.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Katja Cruz**

Katja Cruz Immobilien  
Graben 12/1-3  
1010 Wien

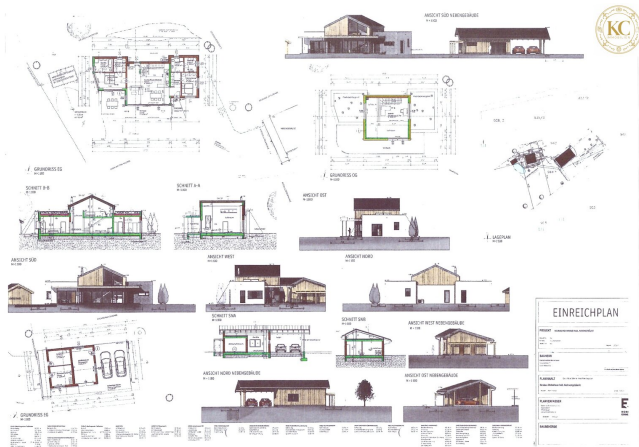
T +43 664 185 34 16

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









# Objektbeschreibung

## Viel Raum für Ihre Visionen

Willkommen an einem Ort, an dem Natur, Ruhe und Lebensqualität eine einzigartige Verbindung eingehen. Auf großzügigen 3.901 m<sup>2</sup> eröffnet sich Ihnen die seltene Gelegenheit, ein außergewöhnliches Grundstück in einer der schönsten Regionen Kärntens zu erwerben – nur wenige Minuten vom Wörthersee entfernt und eingebettet in eine beeindruckende Naturlandschaft.

Bereits beim Betreten der Liegenschaft spürt man den besonderen Charakter dieses Ortes: Obstbäume und ein herrlicher Altbaumbestand entlang der Grundstücksgrenzen schaffen eine natürliche Atmosphäre und sorgen für Privatsphäre. Der freie Blick über weitläufige Wiesen und Felder bis hin zu den Karawanken verleiht dem Grundstück seinen unverwechselbaren Reiz. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen garantieren dauerhaft eine unverbaubare Aussicht ins Grüne.

Hier genießen Sie Natur in ihrer reinsten Form – Vogelgezwitscher statt Verkehrslärm, frische Luft, sonnige Wiesen und in der Ferne das beeindruckende Bergpanorama.

## Ihr persönliches Naturrefugium mit Schwimmteich

Ein besonderes Highlight dieser Liegenschaft ist die bereits bewilligte Möglichkeit zur Errichtung eines Schwimmteichs. Die großzügige Grundstücksfläche bietet ideale Voraussetzungen, um sich eine exklusive Wohlfühloase mitten in der Natur zu schaffen – mit ausreichend Platz für Entspannung, Erholung und unvergessliche Sommertage im eigenen Garten.

Zusätzlich liegt für ein Einfamilienhaus mit Nebengebäude ein bewilligter Bauplan vor, der noch bis 2028 gültig ist. Das bestehende Projekt kann bei Interesse übernommen werden.

## Vielseitige Bebauungsmöglichkeiten

Zwei Bauparzellen geben Ihnen Möglichkeit, ein stilvolles Einfamilienhaus, ein großzügiges Familienanwesen mit 2 Häusern oder ein Wohnprojekt mit viel Freiraum zu errichten – dieses Grundstück bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Die Wohngebiet-Widmung erlaubt zudem die Einrichtung von Kanzleien, Büros, Ordinationen, Geschäfts- und Gasthäusern, Sanatorien, Schulen, Kindergärten und Sammelgaragen für PKWs.

## Bewilligte Pläne vorhanden

Für ein Haus mit rund 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Terrasse und Schwimmteich liegen bereits bewilligte Pläne vor und können übernommen werden.

### **Bestens angebunden**

Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur. Das mondäne Velden am Wörthersee erreichen Sie in nur etwa 13 Kilometern. Dort erwarten Sie ausgezeichnete Restaurants, charmante Cafés, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sowie zahlreiche Freizeit- und Wassersportangebote. Nach wenigen Minuten kehren Sie jedoch wieder in die Ruhe und Gelassenheit Ihres eigenen Naturparadieses zurück.

### **Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustüre**

- Badeplatz und Bootsanlege an der Drau nur ca. 1,3 km entfernt
- Direkter Zugang zu attraktiven Rad- und Wanderwegen entlang der Drau
- Vielfältige Bergsportmöglichkeiten in den Karawanken
- Pferdeställe und Reitmöglichkeiten in der näheren Umgebung

### **Bildungsinfrastruktur**

Kindergarten, Volks- und Mittelschule sowie eine HLW befinden sich in St. Jakob im Rosental. Weiterführende Schulen und Universitäten sind in Velden, Villach und Klagenfurt bequem erreichbar – auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

### **Ein Platz für Menschen, die das Besondere suchen**

Wer von einem Leben im Einklang mit der Natur träumt und gleichzeitig die Nähe zum Wörthersee schätzt, findet hier eine seltene Gelegenheit. Ein Ort zum Ankommen, Durchatmen und Bleiben – umgeben von Grün, Weite und beeindruckender Landschaft.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin und erleben Sie dieses außergewöhnliche Grundstück vor Ort.

## **Hard Facts:**

**Grundfläche:** ca. 3.901 m<sup>2</sup> – gemischte Nutzung Bauland und landwirtschaftliche Nutzfläche

**Bauland:** ca. 1.750 m<sup>2</sup> (zwei Parzellen)

**Anschlüsse:** Kanal, Wasser, Strom – bereits für 2 Bauten im Grundstück verlegt, Anschlussgebühren bezahlt

**Widmung:** Wohngebiet – Wohnen sowie Kanzleien, Büros, Ordinationen, Geschäfts- und Gasthäuser, Sanatorien, Schulen, Kindergärten, Sammelgaragen für PKWs – alles, was der Versorgung der Einwohner mit häufig benötigten Gütern oder Dienstleistungen dient

**Genau Adresse:** Das Grundstück liegt **zwischen den Hausnummern Tallach 88 und Tallach 121**. Da es noch nicht bebaut ist, gibt es derzeit auch keine Hausnummer.

**Marktgemeinde St. Jakob im Rosental, Ortsteil (Katastralgemeinde) Maria Elend**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://katja-cruz.service.immo/registrieren/de) - <https://katja-cruz.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <3.000m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Bahnhof <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap