

**Rarität in Pritschitz - Einfamilienhaus in Waldrandlage mit tollem Ausblick zu kaufen!**



**Objektnummer: 1630/383**

**Eine Immobilie von Gerhard Hudej GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9210 Krumpendorf am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	260,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	795,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	520.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	151,57 €
<b>USt.:</b>	30,31 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Ulrike Brunner**

ULLI IMMO / Lebensräume die passen.

Alter Platz 25  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T 0676/4680409

Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.



termin zur





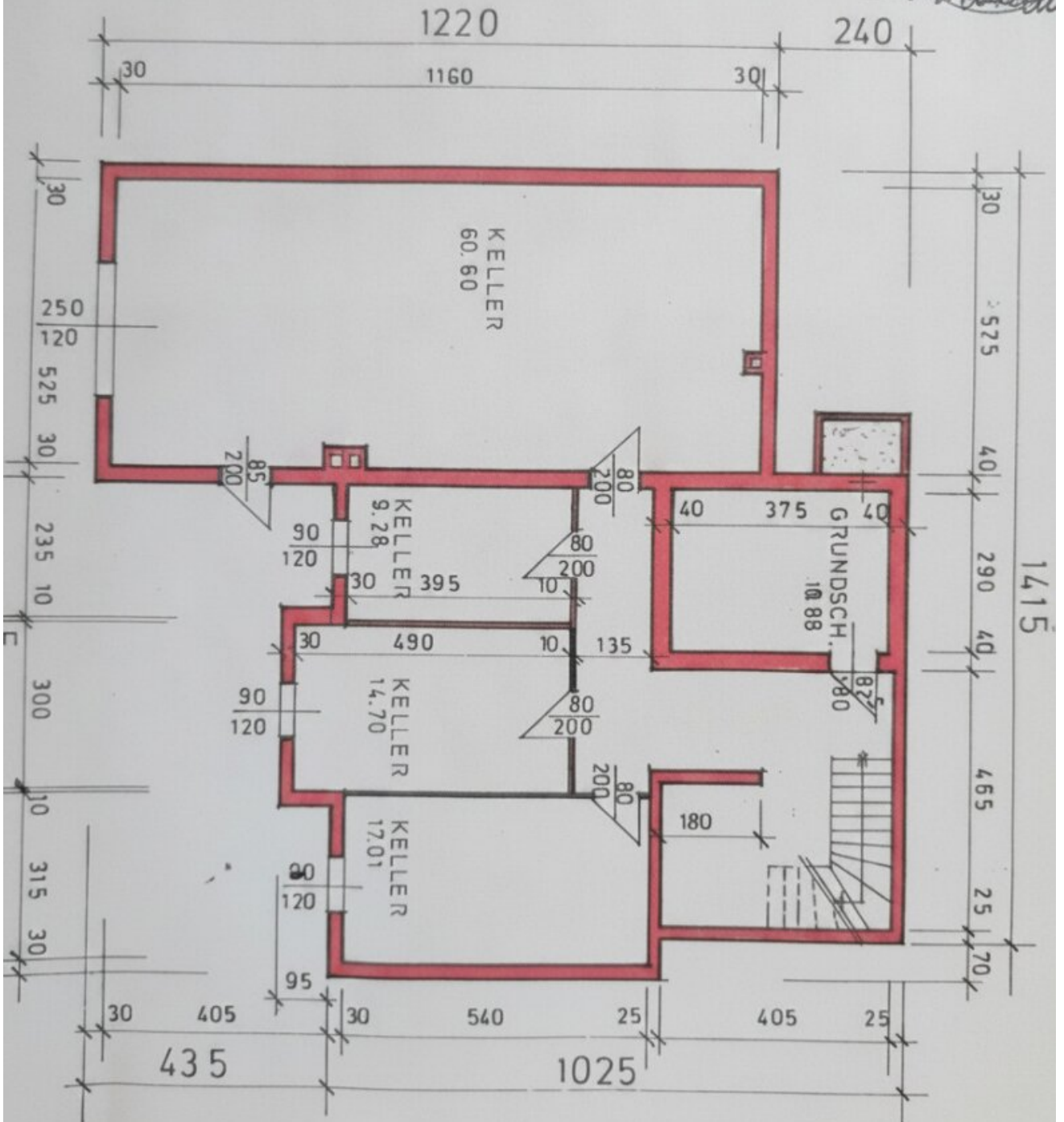


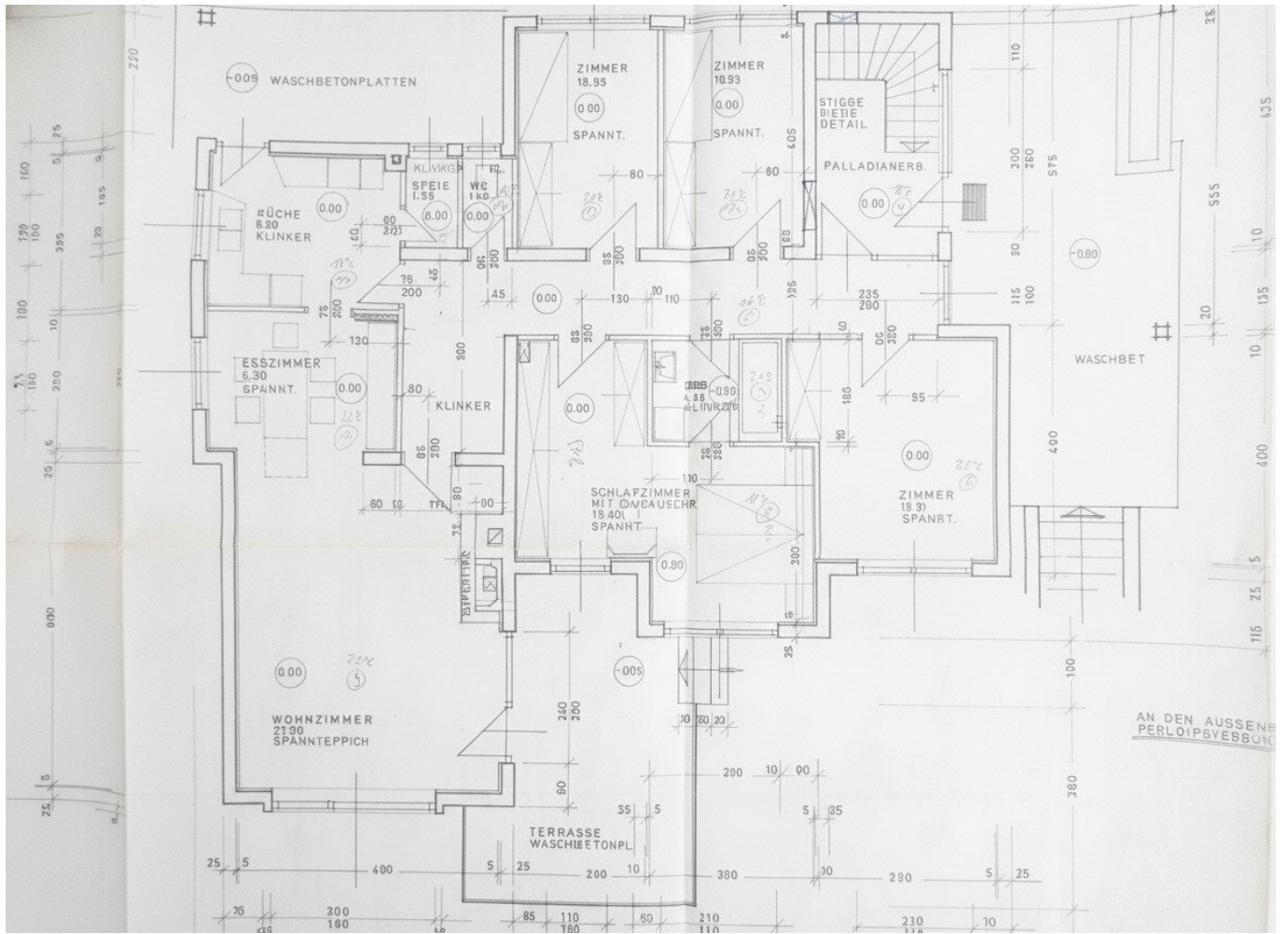


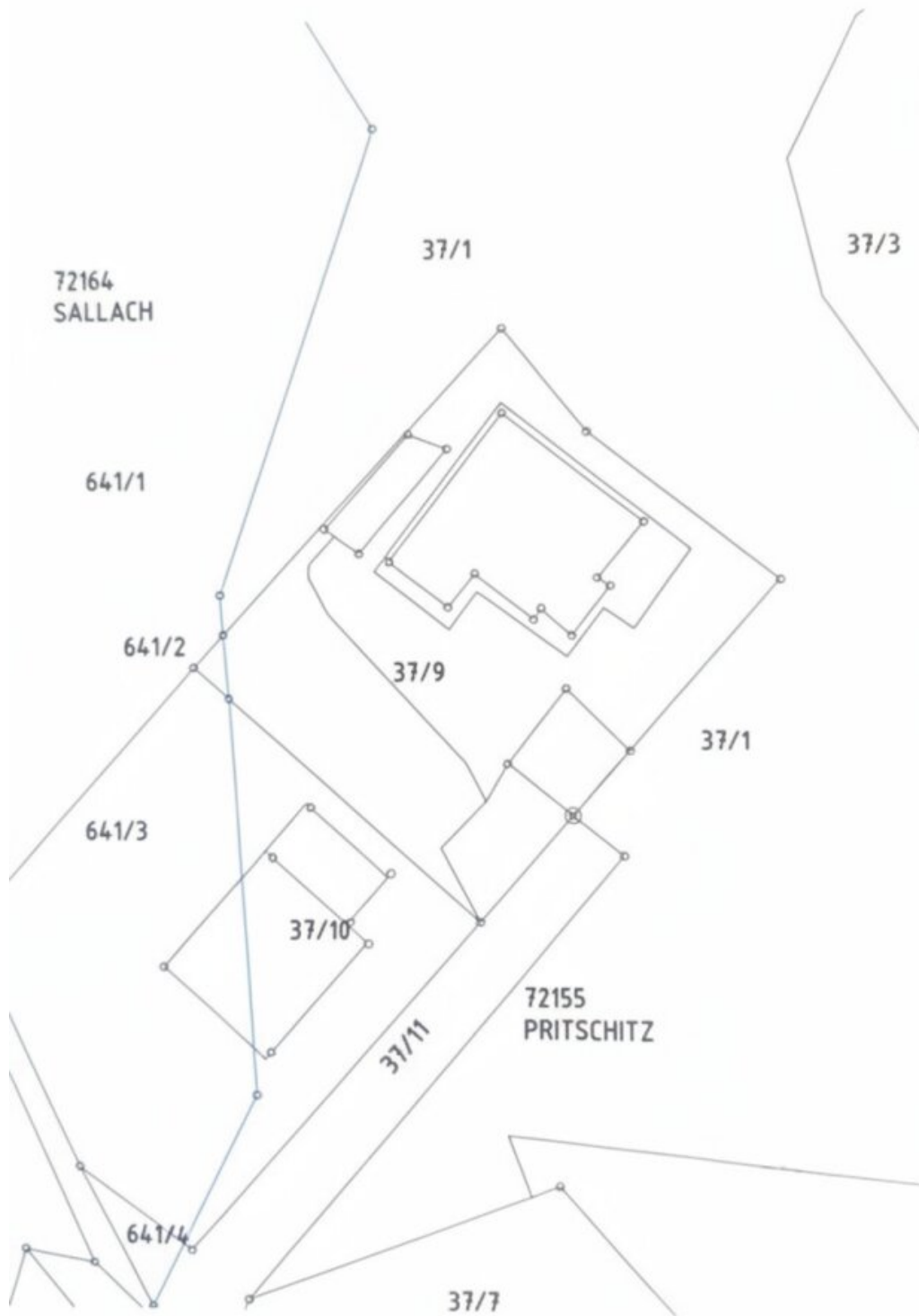




# KELLERGESSCHOSS:







# Objektbeschreibung

## Leben in einzigartiger Waldrandlage in Pritschitz/Krumpendorf

Dieses charmante Wohnhaus in Pritschitz, einem der begehrtesten Ortsteile von Krumpendorf am Wörthersee, begeistert durch seine außergewöhnliche Lage am unmittelbaren Waldrand. Am Ende des Siedlungsgebietes gelegen, genießen Sie hier eine seltene Kombination aus absoluter Ruhe, Privatsphäre und einer unverbaubaren Aussicht in die beeindruckende Kärntner Bergwelt.

Der Blick schweift über die umliegende Natur bis hin zu den markanten Gipfeln von Dobratsch und Gerlitzten sowie zum berühmten Pyramidenkogel. Die einzigartige Panoramalage vermittelt zu jeder Jahreszeit ein Gefühl von Weite und Freiheit. Im Herbst, wenn sich das Laub lichtet, eröffnet sich zusätzlich ein noch schönerer Blick in Richtung Wörthersee.

Direkt vor der Haustüre beginnt das weitläufige Naherholungsgebiet mit seinen Wäldern, Spazier- und Wanderwegen – ein Paradies für Naturliebhaber und Ruhesuchende. Gleichzeitig profitieren Sie von der unmittelbaren Nähe zum Wörthersee und der hervorragenden Infrastruktur von Krumpendorf.

Ein Zuhause für Menschen, die das Besondere suchen: naturnahes Wohnen, spektakuläre Ausblicke und ein unvergleichliches Lebensgefühl in einer der schönsten Regionen Kärntens !

### Aufteilung:

#### 1.OG:

- Vorraum (von der O - Terrasse aus begehbar)
  
- 1 Gästezimmer

- vom Gang aus südseitig:
  - Zimmer mit Badezimmer verbunden
  - Badezimmer (Badewanne, Dusche, WC, Bidet, 2 Waschbecken, Fenster, Bodenheizung)
  
- nordseitig:
  - 1 großer Raum mit 2 Eingängen
  - 1 Wc
  - 1 großzügiger offener Wohn/Eßbereich (ca. 50m<sup>2</sup>)
  - offenen Küche
  - Kachelofen
  - große Panoramafenster
  
- Waschküche/Wirtschaftsraum

vom Wohn/Essbereich gelangt man auf den großen O/S/W Balkon, die N/O Terrasse und den

Kräuter und Gemüsegarten im Norden der Küche (auch hier gibt es eine große Glastüre um direkt in den Wald zu blicken)

## **2. Keller/Wohnkeller:**

- Arbeitsraum, Werkstatt
- 1 Badezimmer (Badewanne, Dusche, Fenster, Bodenheizung)
- 1 WC
- Pelletsofen
- 2 Zimmer mit Zugang zur wunderschönen und großen Südterrasse
- Luftschuttkeller
- offener Stiegenaufgang
- große Südterrasse ca 40m<sup>2</sup>

## **3. weitere Vorzüge:**

- zusätzliche Werkstätte/Holzhütte/Geräteschuppen ca 12m lang angrenzend an den Gemüse- und Kräutergarten
- Gemüsegarten mit N/W Terrasse (von der Küche aus zu begehen)
- O -Terrasse überdacht und mit schönem Wiesenanteil für Spielgeräte, Wäschespinne etc.
- S - Terrasse und S/W Balkon

- wunderschöne Gartenfläche/ Sträucher/ Obstbäume

Garage und mindestens 2-3 Außenstellplätze

Dachboden (unausgebaut)

EA in Arbeit!

Dach/Fenster im Ursprungszustand, keine Vollwärmeschutz

Mit ein wenig Liebe und Arbeit schaffen Sie sich hier an einem der begehrtesten Orte von Kärnten ein wundervolles Zuhause !!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <2.000m  
Krankenhaus <8.500m  
Klinik <8.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <9.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <4.000m  
Einkaufszentrum <9.500m

#### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.500m  
Post <1.500m  
Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap