

**Wohnhaus in ruhiger und sonniger Lage in der Nähe des  
Wörthersees!**



**Objektnummer: 7137/3859**

**Eine Immobilie von ERA IMED Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9535 Schiefling
<b>Baujahr:</b>	1959
<b>Wohnfläche:</b>	111,50 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	149,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	11,41 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	250.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

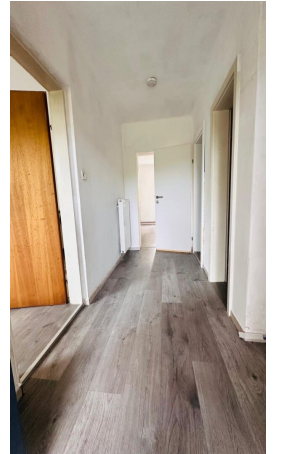


### **Edin Imsirovic**

ERA IMED Immobilien  
Neuer Platz 20  
9800 Spittal an der Drau

T +43 4762 36158  
H 0043 676 9581491

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





## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein charmantes Wohnhaus aus dem Jahr 1959, gelegen in einer äußerst attraktiven und ruhigen Wohnlage in Schiefing am Wörthersee. Das Grundstück umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1.003 m<sup>2</sup> und bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten sowie Erweiterungen. Neben dem Hauptgebäude befindet sich ein Nebengebäude, welches zusätzliche Nutzungspotenziale eröffnet.

Das Wohnhaus verfügt über eine Wohnnutzfläche von ca. 112 m<sup>2</sup> und präsentiert sich derzeit in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Dies eröffnet jedoch die Möglichkeit, das Objekt ganz nach den eigenen Vorstellungen, in einem individuellen Stil und nach modernen Standards zu sanieren. Aktuell ist das Haus mit einer Holz-Etagenheizung ausgestattet. Der Dachstuhl wurde im Jahr 2017 als Kaltdach neu errichtet.

Die Lage zeichnet sich durch ihre ruhige, familienfreundliche Atmosphäre ohne Durchzugsverkehr aus. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, Wäldern sowie großzügigen Grundstücken in einer offenen Siedlungsstruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen sowie medizinische Versorgung sind in kurzer Entfernung vorhanden und leicht erreichbar. Erholungs- und Freizeitangebote wie weitläufige Spazier- und Radwege sind in unmittelbarer Nähe verfügbar.

Das Wohnhaus bietet somit eine einmalige Gelegenheit für Naturliebhaber und Familien, die einen ruhigen Rückzugsort mit hoher Lebensqualität in Seenähe suchen. Die Entfernung zum Stadtzentrum Klagenfurt beträgt ca. 21 km bzw. etwa 26 Fahrminuten.

Zusammenfassung der wichtigsten Eckdaten:

- Baujahr: 1959
- Grundstücksfläche: ca. 1.003 m<sup>2</sup>
- Wohnnutzfläche: ca. 112 m<sup>2</sup>
- Nebengebäude vorhanden
- Renovierungsbedürftig
- Holzheizung (Etagenheizung)
- Neuer Dachstuhl (Kaltdach, 2017)
- Ruhige Lage ohne Durchzugsverkehr

- Entfernung Klagenfurt Stadtzentrum ca. 21 km (26 Minuten)

**ANSPRECHPARTNER : FRAU HOFER JENNIFER - 0043 664 991 799 83**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <5.500m

Apotheke <5.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <5.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap