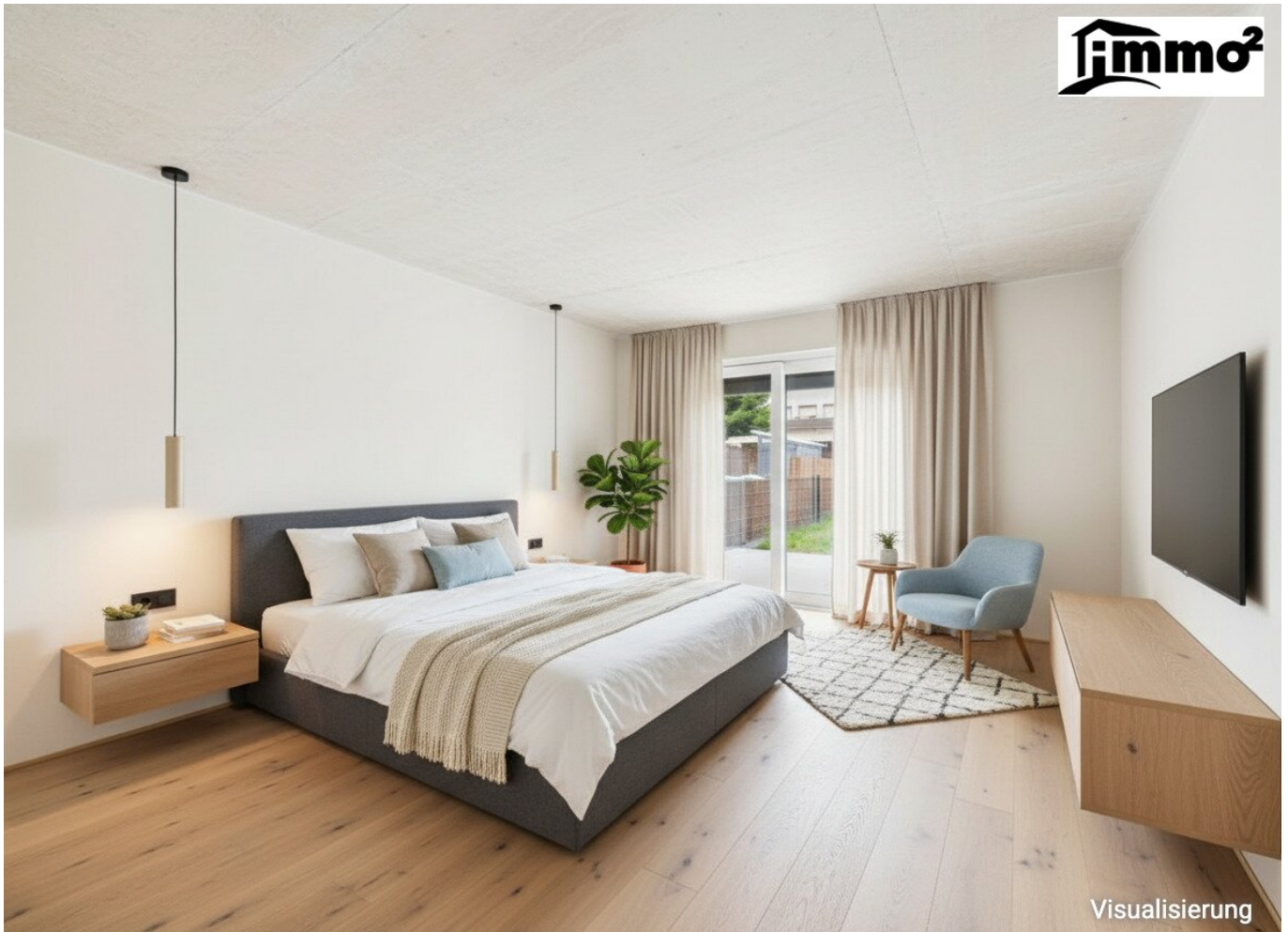


**Perfekte LAGE ! Gartenwohnung | 150 m zum Wörthersee**



**Objektnummer: 1165**

**Eine Immobilie von Immo-Hoch2**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9201 Krumpendorf am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	50,66 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	109,55 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	404.560,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	226,18 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Kaufpreis = belagsfertig Schlüsselfertig = € 434.560 zzgl. Kfz-Stellplatz: 17.500€

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Anna- Katharina Kos**



TOP 2



Visualisierung



Visualisierung



Visualisierung













## IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

Erhalten Sie eine **kostenfreie, präzise** und **individuelle** Bewertung Ihrer Immobilie.

SCHNELL & UNVERBINDLICH!

**Ariane Barrasch, MSc**

0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin



**Immo²**  
KOSTENLOSE  
BEWERTUNG



# Die richtige Finanzierung für Ihre Traumimmobilie



Unabhängig. Transparent. Flexibel.



Individuelle Beratung vor Ort und eine speziell auf Ihre Anforderungen zugeschnittene Lösung.

Individuell, verlässlich, zielführend



Sie profitieren von unserem umfangreichen Netzwerk von über 120 Kreditinstituten.

Unser Netzwerk öffnet Ihnen den Weg zur besten Lösung.

**Sie haben das Recht auf den besten Wohnkredit.**

Wir vergleichen unabhängig und finden für Sie den besten Wohnkredit bei der richtigen Bank.

Ihr Alexander Knoll



**Alexander Knoll**

Finanzierungsexperte



alexander.knoll@infina-partner.at



+43 676 3747295



infina.at/knoll



## Objektbeschreibung

### FRÜHLINGSANGEBOT – 3 % SICHERN & NUR 150 M VOM WÖRTHERSEE WOHNEN!

Hier entsteht nicht mehr nur ein Projekt – hier ist bereits ein Zuhause entstanden.

Ein exklusives Wohnensemble mit nur 8 hochwertigen Eigentumswohnungen in einer der begehrtesten Lagen am Wörthersee – ruhig gelegen, stilvoll umgesetzt und nur wenige Schritte vom Wasser entfernt.

**Das Gebäude ist bereits vollständig fertiggestellt.**

Mehrere Wohnungen sind bereits verkauft und bewohnt – es handelt sich somit **nicht um ein Neubauprojekt im Bau**, sondern um ein bereits gelebtes Zuhause.

### JETZT NEU: BELAGSFERTIG KAUFEN & € 30.000 SPAREN

Die Wohnungen können ab sofort **belagsfertig übernommen werden** – und bieten damit einen entscheidenden Vorteil:

- **€ 30.000 Preisersparnis** bei belagsfertiger Ausführung
- **Schlüsselfertige Fertigstellung** innerhalb von ca. 6 Wochen möglich

So kombinieren Sie maximale Flexibilität in der Gestaltung mit einem klaren finanziellen Vorteil.

### FRÜHLINGSANGEBOT – IHRE VORTEILE

- **3 % Sofortrabatt auf den Kaufpreis**
- zusätzliche **Preisreduktion durch belagsfertige Ausführung** (€ 30.000 Ersparnis)
- mögliche **Befreiung von Grundbuch- & Pfandrechtsgebühren** (2,3 %) bis 30.06.2026

- nur ca. 150 m Luftlinie zum Wörthersee & ca. 200 m zum Parkbad
- Restaurants, Cafés & Infrastruktur fußläufig erreichbar
- nur 8 Einheiten – bereits 3 verkauft - noch 5 verfügbar
- bereits fertiggestellt & teilweise bewohnt
- Hauptwohnsitz vorgesehen (keine touristische Vermietung)

## WOHNQUALITÄT, DIE MAN FÜHLT

Moderne Architektur, hochwertige Materialien und eine außergewöhnliche Lage verschmelzen hier zu einem Zuhause mit höchster Lebensqualität.

Die Wohnungen sind **bereits belagsfertig ausgeführt** – Sie entscheiden:

- sofort übernehmen & sparen
- oder **schlüsselfertig innerhalb von 6 Wochen** fertigstellen lassen

Großzügige Fensterflächen, durchdachte Grundrisse und weitläufige Außenbereiche schaffen helle, offene Wohnräume mit hoher Aufenthaltsqualität.

## IHRE VORTEILE AUF EINEN BLICK

- nur **8 exklusive Eigentumswohnungen**
- aktuell noch **5 Einheiten verfügbar**
- bereits **fertiggestellt** & teilweise bewohnt

- **Hauptwohnsitz-Widmung** (keine touristische Nutzung)
- Wohnungen mit **Gärten, Terrassen oder Balkonen**
- ruhige, idyllisch gewachsene Alleelage
- hochwertige **Massivbauweise** (Ziegel/Stahlbeton)
- **Fußbodenheizung** (Fernwärme)
- großzügige Fensterflächen mit **3-fach-Verglasung**
- edle Parkettböden | elektrische Raffstores an den Fenstern
- **Lift & barrierefreier Zugang** in alle Stockwerke
- **Stellplätze optional** verfügbar: 17.500€

## TOP 2 – GARTENWOHNUNG MIT PRIVATER RÜCKZUGSOASE

Diese hochwertige 2-Zimmer-Gartenwohnung überzeugt durch eine ideale Raumaufteilung und einen **großzügigen Außenbereich**.

Der **offene Wohn- und Essbereich** mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Eigengarten bildet das Herzstück der Wohnung.

Der Garten bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – von der **privaten Ruheoase** bis zum geselligen Treffpunkt im Freien.

### Ein Überblick

- **Top: 2**

- **Lage:** Erdgeschoss
- **Wohnfläche:** ca. 50,66 m<sup>2</sup>
- **Terrasse:** ca. 20,16 m<sup>2</sup>
- **Garten:** ca. 109,55 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 2

## **PREISÜBERSICHT – MIT FRÜHLINGSBONUS & BELAGSFERTIG-OPTION**

Top 1

Top 2

Top 3

Top 4

Top 5

Top 6

Top 7

Top 8

## ZUSÄTZLICHER VORTEIL

Bei Nutzung als Hauptwohnsitz kann eine **Befreiung der Grundbuch- & Pfandrechtsgebühren (2,3 %)** möglich sein (bei gesetzlicher Gegebenheit bis 30.06.2026).

## LAGE & LEBENSQUALITÄT

Krumpendorf am Wörthersee zählt zu den begehrtesten Wohnlagen Kärntens.

- Wörthersee fußläufig erreichbar
- Parkbad: ca. 200 m
- Restaurants & Cafés in unmittelbarer Nähe
- Klagenfurt: ca. 15 Minuten

Ein Ort, an dem sich Alltag und Urlaub perfekt verbinden.

## FAZIT

**Eine seltene Gelegenheit:** bereits fertiggestellte Wohnungen in Bestlage – sofort verfügbar, mit Preisvorteil und flexibler Fertigstellung.

***„Manchmal ist das größte Glück, einfach dort zu sein, wo man sich zuhause fühlt.“***

**Jetzt Frühlingsangebot sichern und Besichtigung vereinbaren.**

## **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