

**Charmante Gartenwohnung in den „Feel Good
Residenzen“ – Wohnen mit besonderem Erholungsfaktor
und eigenem Seezugang**



Objektnummer: 610

Eine Immobilie von Altior Immobilien GmbH.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9201 Krumpendorf am Wörthersee
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,53 m ²
Terrassen:	1
Garten:	222,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Gesamtmiete	1.650,00 €
Kaltmiete (netto)	1.400,00 €
Kaltmiete	1.650,00 €
Betriebskosten:	250,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

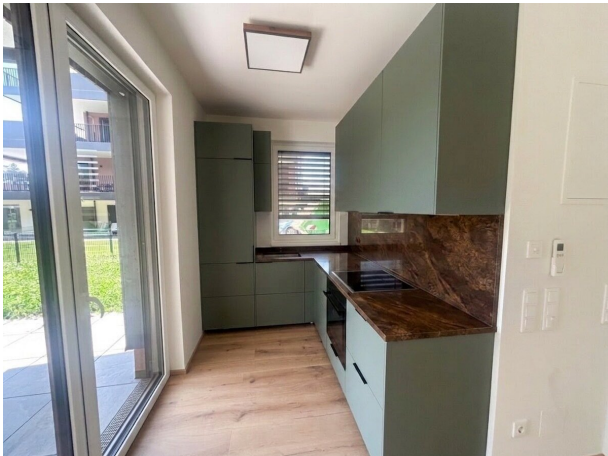


Mag. Anna- Katharina Kos

ALTIOR GmbH
Derra de Moroda Straße 18
5020 Salzburg







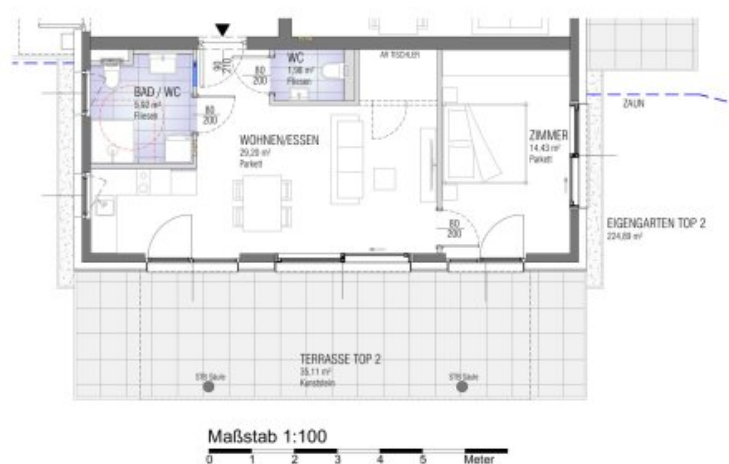




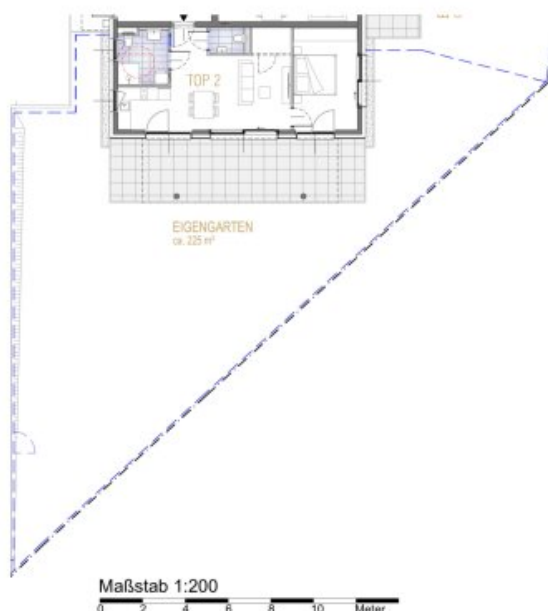


STANDARDGRUNDRISS TOP 2 ERDGESCHOSS

Wohnungsausstattung lt. Bau- u. Ausstattungsbeschreibung
Stand 27.11.2024



Übersicht Garten



WOHNFLÄCHE:	51,53 m²
NFL Terrasse:	35,11 m²
Eigengarten:	ca. 225 m²



Änderungen, insbesondere infolge von Behördenauflagen sowie haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen, bleiben vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Inhalt der Skizze. Die Wohnungs- und Baugrößen sowie Bemalungen in der Skizze wie auch im Angebot bzw. den Unterlagen sind circa-Angaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranz ändern. Diese Skizze ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Die Einrichtung erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewanne, Waschtisch, WCs etc.) sind nicht im Maß genau und definieren nur die Lage. Einrichtungsgegenstände inkl. Küchen und „Abstellräume-Tischler“ sind im Kaufpreis nicht inkludiert. Wandverstärkungen, Steckdosen, Lichttaster und allgemeine Elektroinstallationen werden, sofern keine anderen Angaben ersichtlich sind, gemäß Standard umgesetzt.

ÜBERSICHTSPLAN LAGEPLAN

Wohnungsausstattung lt. Bau- u. Ausstattungsbeschreibung
Stand 27.11.2024

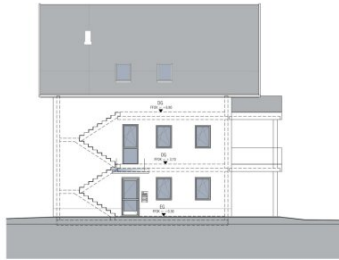


Änderungen, insbesondere infolge von Behördenauflagen sowie haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen, bleiben vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Inhalt der Skizze. Die Wohnungs- und Baugrößen sowie Bemalungen in der Skizze wie auch im Angebot bzw. den Unterlagen sind circa-Angaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranz ändern. Diese Skizze ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Die Einrichtung erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewanne, Waschtisch, WCs etc.) sind nicht im Maß genau und definieren nur die Lage. Einrichtungsgegenstände inkl. Küchen und „Abstellräume-Tischler“ sind im Kaufpreis nicht inkludiert. Wandverstärkungen, Steckdosen, Lichttaster und allgemeine Elektroinstallationen werden, sofern keine anderen Angaben ersichtlich sind, gemäß Standard umgesetzt.

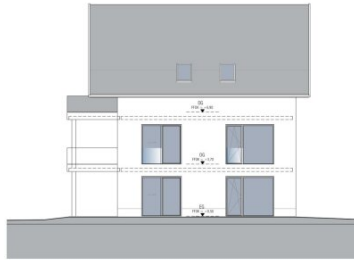


Wohnungsausstattung lt. Bau- u. Ausstattungsbeschreibung
Stand 27.11.2024

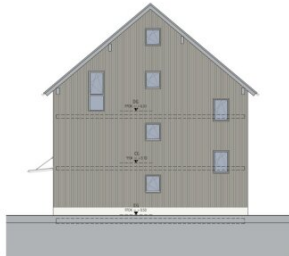
SÜDWEST



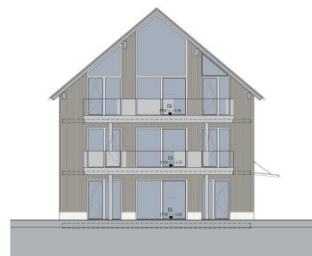
NORDOST



NORDWEST



SÜDOST



Lageübersicht:



Änderungen, insbesondere infolge von Behördenauflagen sowie haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen, bleiben vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Inhalt der Skizze. Die Wohnungs- und Baugrößen sowie Bemaßungen in der Skizze wie auch im Angebot bzw. den Unterlagen sind circa-Angaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranz ändern. Diese Skizze ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Die Einrichtung erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewanne, Waschtisch, WCs etc.) sind nicht im Maß genau und definieren nur die Lage. Einrichtungsgegenstände inkl. Küchen und „Abstellräume-Tischler“ sind im Kaufpreis nicht inkludiert. Wandverstärkungen, Steckdosen, Lichttaster und allgemeine Elektroinstallationen werden, sofern keine anderen Angaben ersichtlich sind, gemäß Standard umgesetzt.

Objektbeschreibung

Wohnen am Wörthersee

Moderne 2-Zimmer-Gartenwohnung mit großer Terrasse und privatem Seezugang

In den **feel good RESIDENZEN** in Krumpendorf gelangt ab **1. September 2026** eine hochwertig ausgestattete 2-Zimmer-Gartenwohnung zur Vermietung.

Die Wohnung bietet rund **51,53 m² Wohnfläche** und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Räume und einen großzügigen Außenbereich. Die ca. **35,11 m² große, südseitig ausgerichtete Terrasse** sowie der rund **222 m² große Garten** schaffen viel Platz zum Entspannen, Sonnen und Genießen.

Ein besonderes Highlight ist der nur etwa **150 Meter entfernte private Seezugang** mit großzügiger Liegewiese, der den Bewohnerinnen und Bewohnern der Anlage zur Verfügung steht.

Raumaufteilung

Die Wohnung umfasst einen großzügigen, offen gestalteten **Wohn-, Ess- und Küchenbereich** mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten.

Ergänzt wird das Raumangebot durch:

- ein gemütliches Schlafzimmer
- ein modernes Badezimmer mit Dusche
- ein separates WC
- einen praktischen Abstellraum

Eine Klimaanlage sorgt auch an warmen Sommertagen für angenehmen Wohnkomfort.

Ausstattung und Highlights

- ca. 51,53 m² Wohnfläche
- ca. 35,11 m² Terrasse mit Südausrichtung
- ca. 222 m² Garten mit Südausrichtung
- hochwertige Einbauküche
- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Klimaanlage
- großzügige Fensterflächen
- private Terrasse und eigener Garten
- Parkplatz
- Seezugang in unmittelbarer Nähe
- ruhige Lage in Krumpendorf
- Klagenfurt in rund zehn Autominuten erreichbar

Mietkonditionen

Gesamtmiete: € 1.400,00 kalt monatlich

Betriebskosten: € 250,00

Stellplatz: € 60,00 monatlich

Kaution: € 4.200,00

Mietbeginn: 1. September 2026

Mietdauer: auf drei Jahre befristet

Vermietung: durch eine private Vermieterin

Die Wohnung wird inklusive hochwertiger Küche vermietet.

Diese Gartenwohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die modernes Wohnen, einen großzügigen privaten Außenbereich und die Nähe zum Wörthersee miteinander verbinden möchten.

Überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser besonderen Gartenwohnung und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen die Wohnung, den großzügigen Außenbereich und die attraktive Lage am Wörthersee vor Ort präsentieren zu dürfen.

Hinweis: Einige Abbildungen sind Visualisierungen und dienen ausschließlich der Veranschaulichung.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <6.000m
Klinik <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <3.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap