

Wohntraum am Wörthersee: Exklusives Appartement mit Terrasse, Seeblick und Seezugang (inkl. 4 Baderechte)



Titelbild

Objektnummer: 3754/966

Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

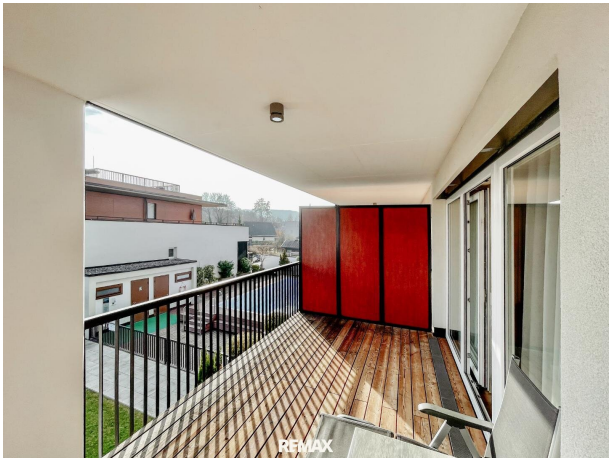
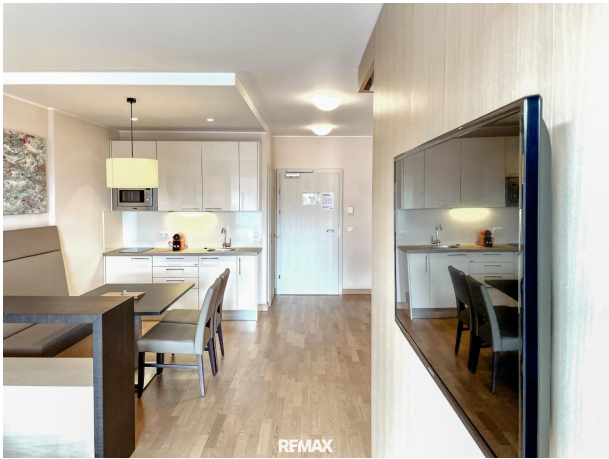
Adresse	Berthastraße 13
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9201 Krumpendorf
Baujahr:	2011
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	47,84 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	1,86 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	550.000,00 €
Betriebskosten:	232,13 €
Heizkosten:	52,27 €
USt.:	35,18 €
Provisionsangabe:	

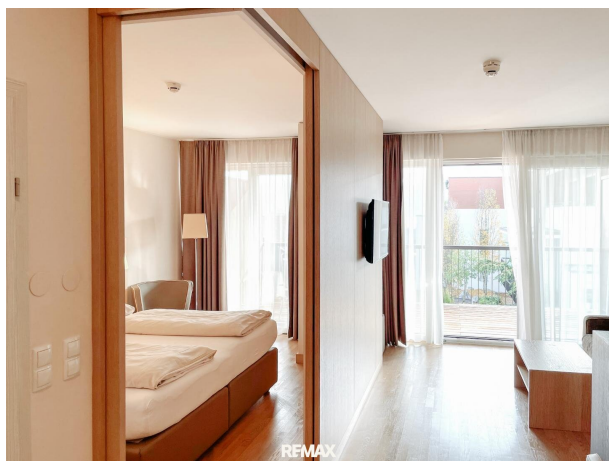
19.800,00 € inkl. 20% USt.

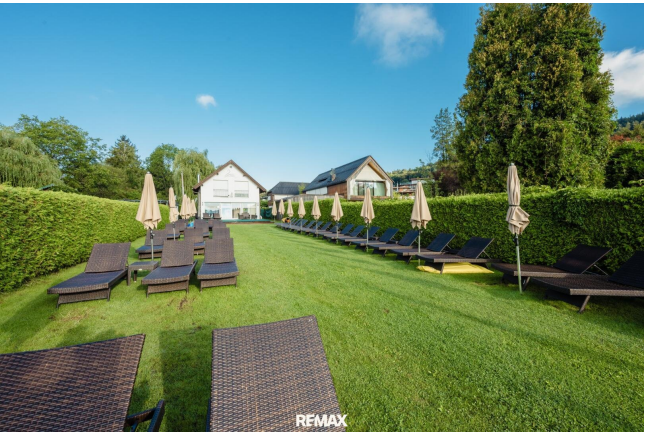
Ihr Ansprechpartner

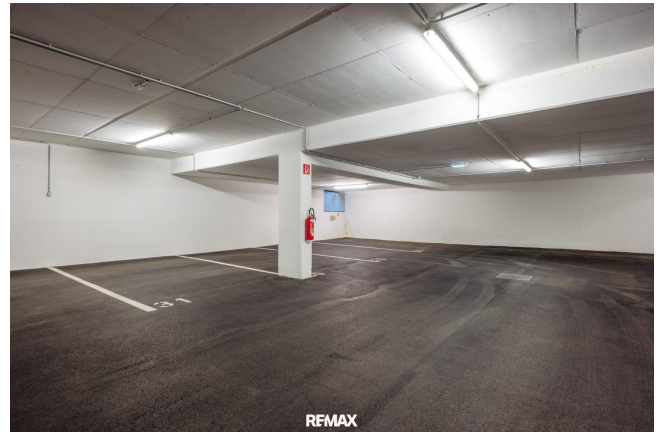
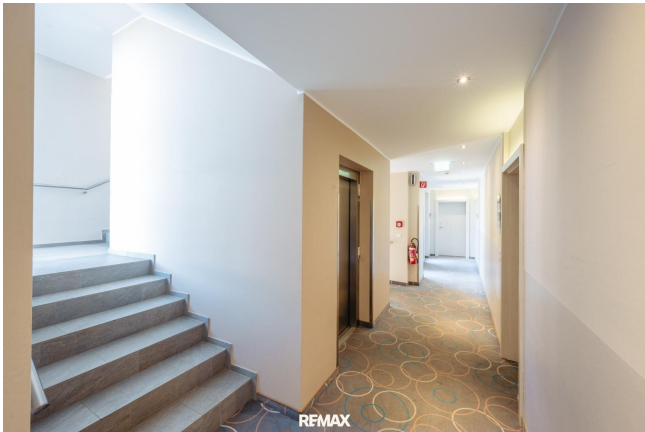


Peter Dohr









Objektbeschreibung

Wohnraum am Wörthersee: Exklusives Appartement mit Terrasse, Seeblick und Seezugang (inkl. 4 Baderechte)

Ein besonderer Ort. Ein einzigartiges Lebensgefühl. Eine Immobilie mit bleibendem Wert.

Am **Nordufer des Wörthersees** eröffnet sich eine besondere Gelegenheit für all jene, die das Außergewöhnliche suchen. In Krumpendorf erwartet Sie dieses stilvolle, vollständig möblierte Appartement in einer exklusiven und gepflegten Appartementanlage. Die besondere Verbindung aus modernem Wohnkomfort, südseitiger Terrasse und privatem Seezugang macht diese Immobilie zu einem seltenen Angebot am Wörthersee. Die Immobilie überzeugt durch ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich gleichermaßen als exklusiver **Ferienwohnsitz**, repräsentativer **Hauptwohnsitz** oder attraktive Anlageimmobilie mit **Vermietungspotenzial für touristische Vermietung oder Langzeitvermietung**.

Das Appartement befindet sich im **1. Obergeschoss** und verfügt über **ca. 48 m² Wohnfläche**, die sich wie folgt teilt:

- Koch-/Ess-/Wohnbereich – ca. 27,26 m²
- Schlafzimmer – ca. 11,13 m²
- Badezimmer – ca. 4,19 m²
- WC – ca. 1,54 m²
- Schrankraum – ca. 3,72 m²

Vom gemütlichen Koch-/Wohn-/Essbereich aus gelangen Sie direkt auf die **ca. 16 m² große, nach Süden ausgerichtete Terrasse**. Ein herrlicher Platz, um sonnige Stunden zu genießen, den Tag entspannt beginnen zu lassen oder laue Sommerabende in besonderer Atmosphäre ausklingen zu lassen. Das elegante Schlafzimmer bietet einen angenehmen privaten Rückzugsbereich. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein modernes Badezimmer, ein separates WC sowie einem praktischen Schrankraum.

Das Appartement wird **komplett möbliert** übergeben, ist mit Flachbildfernseher, Safe sowie Telefon ausgestattet und ist somit ohne zusätzlichen Einrichtungsaufwand sofort bezugsbereit. Ein **Aufzug** ermöglicht einen bequemen Zugang zum Appartement. Ein **Kellerabteil** sowie ein **Tiefgaragenstellplatz** sorgen für zusätzlichen Komfort.

Der Gesamtpreis beträgt € 550.000,– und setzt sich aus **€ 525.000,– für das**

Appartement und € 25.000,- für den Tiefgaragenstellplatz zusammen. Der Stellplatz ist somit bereits im Gesamtkaufpreis enthalten.

Das eigentliche Highlight dieser Immobilie befindet sich jedoch nur wenige Schritte entfernt: der Wörthersee. Als Eigentümer genießen Sie das besondere Privileg eines **exklusiven Seezugangs**. **Vier Nutzungs-/Baderechte am Seegrundstück** sind **grundbücherlich gesichert** und bieten damit langfristige Sicherheit. Ein direkter Zugang zum See, das kristallklare Wasser und die unvergleichliche Atmosphäre des Wörthersees bieten Ihnen eine perfekte Urlaubsstimmung.

Ob am Morgen im erfrischenden See schwimmen, entspannte Stunden am Wasser oder ein stimmungsvoller Sonnenuntergang – hier lässt sich das einzigartige Lebensgefühl des Wörthersees unmittelbar erleben.

Krumpendorf verbindet die Ruhe und Schönheit des Wörtherseeufers mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Die Auffahrt zur Südautobahn ist in nur ca. 3 Minuten erreichbar. Die Landeshauptstadt Klagenfurt mit ihrer hervorragenden Infrastruktur, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Kultur- und Freizeitangeboten liegt ca. 10 Autominuten entfernt. Auch die beliebten Wörtherseeorte Pörschach und Velden sind in ca. 10 bis 15 Minuten erreichbar.

Der Wörthersee zählt zu den schönsten und bekanntesten Seen Österreichs und begeistert mit seinem türkisblauen Wasser, seinem mediterranen Flair und der beeindruckenden Landschaft rund um das Seeufer. Die Region bietet zu jeder Jahreszeit eine außergewöhnliche Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten. Ob Schwimmen, Wassersport, Radfahren, Wandern, Golf oder Wintersport – die Kombination aus See, Bergen und hervorragender Infrastruktur macht den Wörthersee zu einem begehrten Ort zum Leben und Erholen.

Eine Immobilie direkt am Wörthersee zu besitzen, bedeutet mehr als nur Eigentum zu erwerben. Es bedeutet, einen persönlichen Rückzugsort an einem der schönsten Plätze Kärntens zu haben und jeden Tag ein Stück Urlaubsgefühl genießen zu können.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und sichern Sie sich Ihr privates Domizil am Wörthersee. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung dieses Apartments? Wir kooperieren mit ausgewählten, unabhängigen Finanzierungsanbietern und können Ihnen gerne den Kontakt vermitteln, sodass Sie schnell, einfach und unverbindlich Finanzierungsvorschläge erhalten.

Für weitere Informationen bzw. Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten vornehmen, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Die im vorliegenden Exposé enthaltenen Angaben, insbesondere zu Flächenmaßen, Grundrissen sowie zur Grundstücksgröße, beruhen ausschließlich auf den vom Abgeber bzw. Dritten zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen – Irrtümer vorbehalten. Eine eigenständige Überprüfung oder Nachmessung durch den Makler hat nicht stattgefunden.

Die angegebenen Wohn-/Nutz- und Grundstücksflächen sind daher als unverbindliche Richtwerte zu verstehen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die dargestellten Grundrisspläne nicht maßstabsgetreu sein müssen, von den tatsächlichen Gegebenheiten sowie Maßen vor Ort abweichen können und dass der tatsächliche Baubestand im Hinblick auf Ausmaßlage und -größe vom baubewilligten Zustand abweichen kann.

Eine Haftung des Maklers für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen.

Nebenkosten Kaufvertrag:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr

Kaufvertragsserrichtung und Treuhandtschaft lt. Tarifordnung des Vertragsserrichters

Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <575m

Apotheke <925m

Krankenhaus <5.625m

Klinik <5.650m

Kinder & Schulen

Schule <1.175m

Kindergarten <2.925m

Universität <3.275m

Höhere Schule <6.275m

Nahversorgung

Supermarkt <725m
Bäckerei <2.625m
Einkaufszentrum <6.650m

Sonstige

Bank <725m
Geldautomat <725m
Post <1.425m
Polizei <650m

Verkehr

Bus <100m
Autobahnanschluss <475m
Bahnhof <100m
Flughafen <9.275m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap