

Gemütliches Mehrfamilienhaus mit gepflegtem Garten in Krumpendorf am Wörthersee



Außenansicht samt Bürozubau

Objektnummer: 3754/1057

Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9201 Krumpendorf am Wörthersee
Baujahr:	1961
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	215,58 m ²
Bürofläche:	42,50 m ²
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 186,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,42
Kaufpreis:	895.000,00 €
Betriebskosten:	150,00 €
Heizkosten:	208,00 €
Provisionsangabe:	

32.220,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



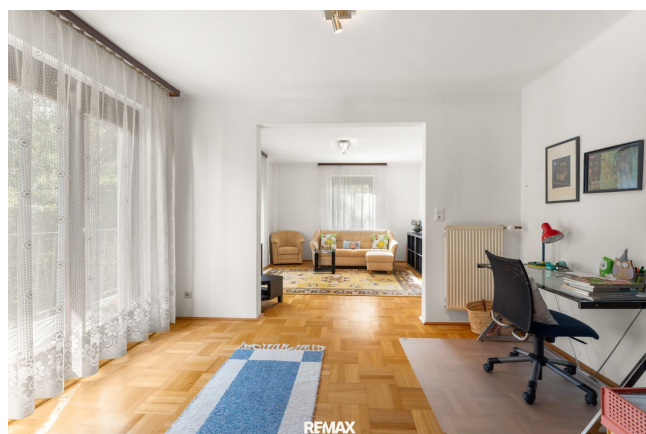
Peter Dohr

PPD Immobilien e.U. REMAX Friends
8.-Mai-Straße 10
9020 Klagenfurt

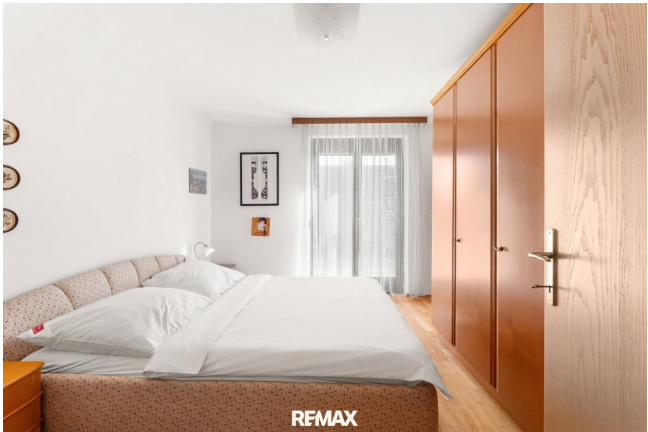
T +43 463 503 944



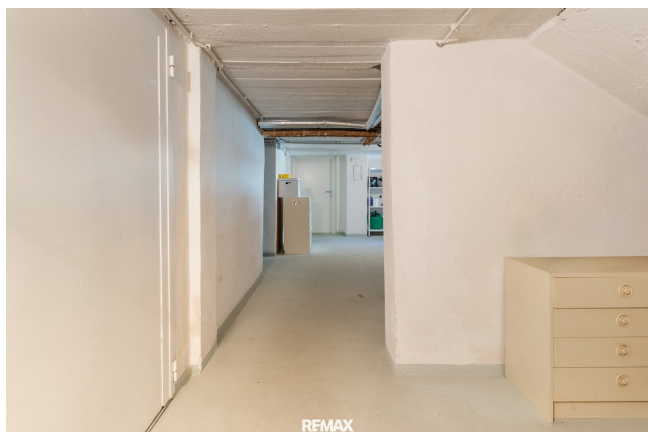












Objektbeschreibung

Gemütliches Mehrfamilienhaus mit gepflegtem Garten in Krumpendorf am Wörthersee

In sonniger Lage am Nordufer des Wörthersees, in der beliebten Wohngemeinde Krumpendorf und nur wenige Minuten von der Landeshauptstadt Klagenfurt entfernt, präsentiert sich dieses großzügige Mehrfamilienhaus als vielseitige Immobilie mit zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten.

Das ca. **722 m² große Grundstück** begeistert mit einem liebevoll gepflegten Garten, gewachsenem Baum- und Pflanzenbestand sowie einer hochwertig gepflasterten Zufahrt. Hier verbinden sich naturnahes Wohnen, ein angenehmes Wohnumfeld und eine ausgezeichnete Infrastruktur mit einer guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Das ursprünglich ca. **1961 errichtete Wohnhaus** wurde im Jahr **1990 umfassend kernsaniert** und im Jahr **2001 durch einen Büro-Zubau erweitert**. Dadurch entstand ein durchdachtes Raumangebot, das sich flexibel an unterschiedliche Wohn- und Arbeitsbedürfnisse anpassen lässt. Insgesamt stehen ca. **215,58 m² Wohnfläche** sowie ca. **42,58 m² Bürofläche** zur Verfügung.

Im Erd- und Obergeschoss befinden sich jeweils eine Küche, ein Badezimmer sowie ein separates WC. Das 2. Obergeschoss/Dachgeschoss verfügt über ein kleines Badezimmer mit Dusche und ein separates WC. Insgesamt umfasst die Immobilie zehn Zimmer für individuelle Nutzung. Dank der großzügigen Raumaufteilung besteht zudem die Möglichkeit, das Haus bei Bedarf in zwei separate Wohneinheiten aufzuteilen. Die **zusätzliche Büroeinheit mit eigenem Eingang** ermöglicht zudem eine klare Trennung zwischen privatem Wohnen und beruflicher Nutzung – ideal für Selbstständige und alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten.

Im Innenbereich empfängt Sie eine behagliche Wohnatmosphäre, die durch großzügige Räumlichkeiten und ausgewählte Ausstattungsdetails unterstrichen wird. Besonders einladend präsentiert sich der Wohn-/Essbereich mit edlem Holzboden. Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt die vorhandene **Klimaanlage**, die sowohl im Wohnbereich als auch im Obergeschoss und in den Schlafzimmern für angenehme Temperaturen an warmen Sommertagen sorgt.

Im 2. Obergeschoss/Dachgeschoss verleihen behagliche Holzverkleidungen den Räumen eine warme Atmosphäre. Ein eigenes Badezimmer mit separatem WC ergänzt diesen Bereich und schafft zusätzlichen Komfort.

Die Holzfenster wurden frisch gestrichen und sind teilweise mit praktischem Insektenschutz ausgestattet. Auch im Außenbereich bietet die Immobilie attraktive Rückzugsorte: Ein **Südbalkon** sowie eine **großzügige Terrasse** laden dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu genießen. Dank der günstigen **Süd-Ost-West-Ausrichtung** der Terrasse genießen Sie den

ganzen Tag Sonne.

Die Beheizung erfolgt über eine **Pellets-Zentralheizung**. Die Heizkörper wurden im Jahr **2014 vollständig erneuert**. Ergänzend bietet der geräumige Keller zusätzlichen Stauraum.

Das Haus präsentiert sich insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand und bietet zugleich die Möglichkeit, im Zuge einer zeitgemäßen Modernisierung individuelle Wohnideen zu verwirklichen. Wer den besonderen Charakter einer gewachsenen Immobilie schätzt und gleichzeitig eigene Vorstellungen verwirklichen möchte, findet hier eine hervorragende Grundlage für ein Zuhause mit persönlicher Note und langfristigem Potenzial.

Abgerundet wird dieses vielseitige Immobilienangebot durch **zwei separate Carports**, die geschützte Stellplätze für zwei Fahrzeuge bieten.

Eine Immobilie mit vielen Möglichkeiten: Ob als großzügiges Zuhause für mehrere Generationen, zur Kombination von Wohnen und Arbeiten oder als Mehrparteienhaus mit flexibler Raumaufteilung – dieses Haus in Krumpendorf am Wörthersee vereint eine attraktive Lage, ein gepflegtes Grundstück und vielseitige Nutzungsperspektiven.

Dieses Mehrfamilienhaus in Krumpendorf am Wörthersee besticht durch seine Lage, die Wohnen im Grünen perfekt mit einer erstklassigen Infrastruktur verbindet. Wer hier wohnt, genießt die unmittelbare Nähe zum Wörthersee, der in nur ca. 3 Minuten bequem zu Fuß oder in ca. 2 Minuten mit dem Auto erreichbar ist. Diese idyllische Seenähe bietet zusätzlich eine hervorragende Verkehrsanbindung: Der Bahnhof Krumpendorf liegt in kurzer Distanz zu Ihrem künftigen Zuhause, dies ermöglicht Berufspendlern eine schnelle Verbindung nach Klagenfurt oder Villach. Zur Autobahnauffahrt der A2 Südautobahn gelangt man in wenigen Minuten, somit ist eine optimale Anbindung an das überregionale Straßennetz garantiert.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von dieser schönen Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung dieser Liegenschaft? 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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <500m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap