Open House: Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit großem Potenzial, Nähe Wörthersee



Titelfoto

Objektnummer: 3754/1067

Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Südbahnweg 13
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9201 Krumpendorf am Wörthersee
Baujahr:	1932
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	120,72 m²
Lagerfläche:	13,51 m²
Keller:	50,11 m²
Kaufpreis:	295.000,00 €

Provisionsangabe:

10.620,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Julian Kürsten

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

T +43 463 503 944
H +43 664 18 18 230

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


IMMOBILIE
RE/MAX

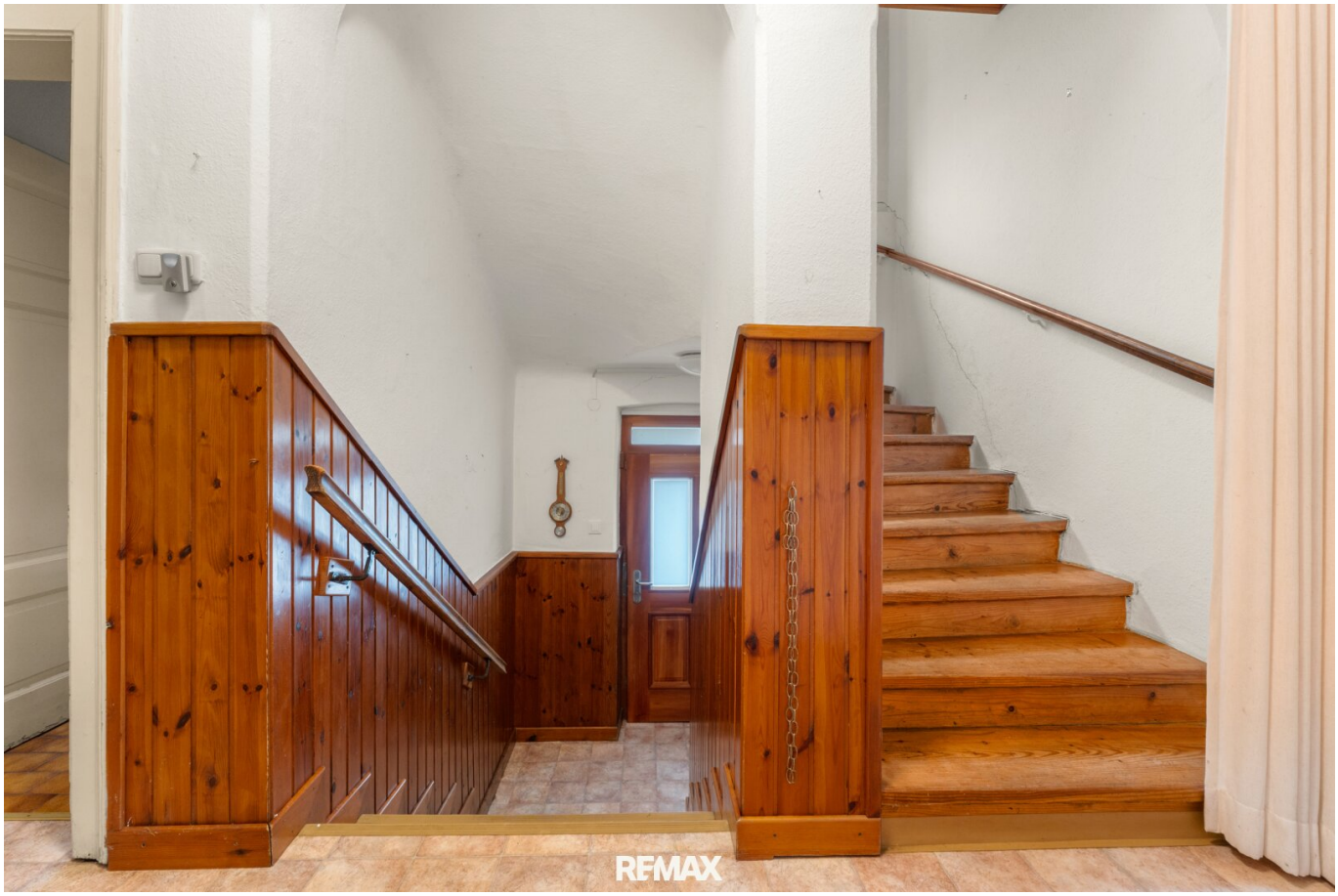

RE/MAX


RE/MAX














RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


IMMOBILIE
RE/MAX

Objektbeschreibung

Open House: Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit großem Potenzial, Nähe Wörthersee

Besichtigungen sind ausschließlich im Rahmen des Open House am Mittwoch, den 02. Dezember, von 11:00 Uhr bis 14:00 Uhr und am Donnerstag, den 03. Dezember, von 10:00 Uhr bis 15:00 Uhr, nach vorheriger Terminvereinbarung, möglich.

Dieses Einfamilienhaus in Krumpendorf bietet eine **Wohnfläche** von **ca. 120,72 m²,** verteilt auf Erd- und Dachgeschoss, eine **Grundstücksfläche** von **ca. 669 m²** und eröffnet die perfekte Gelegenheit, eine bestehende Immobilie zu sanieren, nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und zu gestalten. Die Kombination aus großzügigem Platzangebot, schönem Garten, zusätzlichem Nebengebäude und der begehrten Lage nahe dem Wörthersee macht diese Liegenschaft zu einer besonders interessanten Gelegenheit für **Eigennutzer** und all jene, die das **Potenzial** dieser Immobilie erkennen.

Die vorhandene Raumaufteilung schafft eine solide Grundlage für eine umfassende Neugestaltung und bietet vielfältige Möglichkeiten für ein modernes, komfortables Wohnkonzept mit außergewöhnlichen **Raumhöhen ab ca. 2,85 Meter** im Erdgeschoss und **ab ca. 2,65 Meter** im Dachgeschoss.

Die in **Massivbauweise mit Steinmauern errichtete Immobilie** wird mittels elektrischem Durchlauferhitzer der Marke Vaillant (eloBlock) und Holzheizung beheizt. Das Haus ist **vollständig unterkellert** und verfügt über eine **Kellerfläche** von **ca. 50,11 m²** mit einer Raumhöhe von ca. 1,75 Meter, mit Waschküche und einem großen Kellerraum, der Platz für Stauraum und Lagerung bietet.

Am **ca. 669 m²** großen **Grundstück** mit weitläufigem Garten lässt sich ein privater Rückzugsort schaffen, der Erholung, Natur und Lebensqualität miteinander verbindet.

Das bestehende **Nebengebäude** mit einer **Garage** mit **ca. 15,36 m²** und einem **Holzlager** mit **ca. 13,51 m²** ergänzt die Liegenschaft um praktische Nutzflächen.

Die Immobilie befindet sich in Krumpendorf am Wörthersee – einer der beliebtesten Wohn- und Urlaubsgemeinden Kärntens. Ein besonderes Highlight ist die **unmittelbare Nähe zum See**: Das **Wörtherseeufer** und das **Strandbad** erreichen Sie in nur **ca. 9 Minuten zu Fuß** oder **ca. 3 Autominuten**. Der Wörthersee begeistert mit seinem türkisblauen Wasser, seiner einzigartigen Landschaft und seinem besonderen mediterranen Flair. Ob Schwimmen, Radfahren oder einfach das Genießen der traumhaften Seepromenaden – hier wird Freizeit zum Lebensgefühl.

Auch abseits des Sees hat die Umgebung viel zu bieten. Die reizvolle Naturlandschaft lädt zu

ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein. Mehrere Golfplätze befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung.

Neben der attraktiven Freizeitlage bietet Krumpendorf eine sehr gute Infrastruktur. Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken, Supermärkte und Restaurants befinden sich in der Gemeinde und im näheren Umfeld. Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Der **Bahnhof Krumpendorf** ist in nur **ca. 4 Gehminuten** erreichbar. Mit dem Auto gelangen Sie in die Landeshauptstadt **Klagenfurt** sowie zur **Autobahnauffahrt** der Südautobahn in **ca. 5 Minuten**. **Pörtschach** erreichen Sie in **ca. 10 Autominuten** und **Velden** in **ca. 15 Autominuten**. Somit verbindet die Lage angenehmes Wohnen in Seenähe mit einer guten Erreichbarkeit sämtlicher wichtiger Einrichtungen und umliegender Gemeinden.

Eine Gelegenheit für Menschen mit Weitblick

Dieses Haus eröffnet großes Potenzial und bietet die Gelegenheit, mit kreativen Ideen, einer durchdachten Planung und zeitgemäßer Gestaltung eine moderne Immobilie nach persönlichen Vorstellungen zu gestalten.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von dieser Liegenschaft. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Besichtigungen sind ausschließlich im Rahmen des Open House am Mittwoch, den 02. Dezember, von 11:00 Uhr bis 14:00 Uhr und am Donnerstag, den 03. Dezember, von 10:00 Uhr bis 15:00 Uhr, nach vorheriger Terminvereinbarung, möglich.

Aufgrund der bereits starken Nachfrage kann der Verkaufsprozess dieser Immobilie über das digitale Angebotsverfahren von REMAX, genannt DAVE, abgewickelt werden.

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

Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft lt. Tarifordnung des Vertragserrichters

Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <350m
Apotheke <700m
Krankenhaus <5.875m
Klinik <5.875m

Kinder & Schulen
Schule <950m
Kindergarten <3.125m
Universität <3.475m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung
Supermarkt <475m
Bäckerei <2.825m

Einkaufszentrum <6.900m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.175m
Polizei <425m

Verkehr
Bus <225m
Autobahnanschluss <725m
Bahnhof <200m
Flughafen <9.550m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap