

## **Architektenhaus mit Wörtherseeblick und Gestaltungspotenzial**



**Objektnummer: 5408/289**

**Eine Immobilie von ValorDomo Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9201 Krumpendorf am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	178,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Garten:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	25,40 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 284,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,75
<b>Kaufpreis:</b>	560.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	41,26 €
<b>Heizkosten:</b>	250,00 €
<b>USt.:</b>	50,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

BK ca. Gemeindeabgaben (Müll, Wasser, Kanal) ohne Grundsteuer, HK ca. Heizöl + RFK

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



















# GESCHOSSE -I und 0



Automatisiert erhobene Flächen, die von den tatsächlichen abweichen können. Daher keine Gewähr für die Richtigkeit der Flächenangaben.



# GESCHOSSE I und 2



Automatisiert erhobene Flächen, die von den tatsächlichen abweichen können. Daher keine Gewähr für die Richtigkeit der Flächenangaben.

## Objektbeschreibung

Dieses **einzigartige Architektenhaus** aus dem Beginn der 1970er Jahre bietet Ihnen Gelegenheit, ein schönes **Eigenheim in Krumpendorf am Wörthersee** zu erwerben, das sich auch als **Ferienimmobilie** eignen kann. Mit einem **herrlichen Blick auf den Wörthersee** und einer **südlichen Ausrichtung** bietet das Haus viel Potenzial für individuelle Gestaltung und Erweiterung.

Das Haus erstreckt sich über **drei Ebenen** und bietet eine durchdachte Raumaufteilung. Auf der Eingangsebene (0) befindet sich ein Studio-Zimmer mit eigenem Abstellraum und einem angeschlossenen Badezimmer, das sowohl als Gästebereich oder für Familienmitglieder genutzt werden kann. Auf derselben Ebene finden Sie den Keller sowie den Heizungsraum, der die Ölheizung (ca. 2010) beherbergt. Das Dach ist ein durchlüftetes Kaltdach mit Folienabdichtung und ca. 16 cm Dämmung zwischen den tragenden Holzbalken.

In der darüber liegenden **Wohnebene (1)** erwartet Sie ein **großzügiges Wohnzimmer mit offenem Essbereich**, der sich ideal für gemütliche Abende und gesellige Anlässe eignet. Die angrenzende **Küche** bietet einen **wunderbaren Blick auf den See** und ist funktional gestaltet. Ein kleines seitliches Zimmer auf dieser Ebene eignet sich hervorragend als Homeoffice oder Hobbyraum, während ein zusätzlicher Abstellraum Platz für Vorräte oder Haushaltsgegenstände bietet.

Auf der obersten **Schlafebene (2)** befindet sich das große **Hauptschlafzimmer**, das durch eine eigene **Loggia** besticht und eine ruhige Rückzugsoase darstellt. **Zwei** weitere, kleinere **Zimmer** bieten zusätzliche Wohnfläche, eines davon ebenfalls mit **Loggia** und **Seeblick**. Das **Badezimmer** auf dieser Ebene ist mit einer Dusche ausgestattet und praktisch gelegen.

Das untere **Geschoss** bietet sich für eine **Erweiterung** an, etwa für einen **Wellnessbereich** oder einen zusätzlichen Wohnraum mit direktem Zugang zum Garten. Die **zukünftigen Eigentümer** haben hier vielfältige Möglichkeiten, ihre **persönlichen Vorstellungen zu verwirklichen**.

Das **Grundstück samt Haus** wird aus einer größeren Liegenschaft noch herausgeteilt und umfasst 1.250 m<sup>2</sup>, wovon 517 m<sup>2</sup> als Bauland gewidmet sind, und es **besteht die Möglichkeit**, im Norden **drei befestigte Parkplätze oder ein Carport** zu errichten. Der Zugang erfolgt über einen servitutsgesicherten Weg. Die derzeit in Abstimmung befindliche Grundstücksteilung bietet Flexibilität für individuelle Anpassungen. Es ist zu **beachten**, dass die **Grundstückseigener eventuell vorhaben**, auf den in ihrem Besitz verbleibenden Grundstücksteilen **später zwei weitere Gebäude zu errichten**. Dazu erhalten Sie detaillierte Unterlagen zur Verfügung gestellt, wenn Sie anfragen.

Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, was Ihnen die **Freiheit** gibt, es **nach Ihren eigenen Vorstellungen zu modernisieren**. Mit etwas Aufwand

können Sie das volle Potenzial dieser Immobilie ausschöpfen und sich eine außergewöhnliche Wohnsituation in einer **begehrten Lage am Würthersee** schaffen. Die abgebildeten Möbel sind nicht enthalten.

Bei Nutzung als Nebenwohnsitz ist eine Abgabe an die Gemeinde Krumpendorf zu entrichten. Sehen Sie dazu: [Link Nebenwohnsitzabgabe](#)

Wir **freuen uns**, Sie über alle Details informieren zu dürfen und Ihnen die **Immobilie persönlich zu zeigen**. Wenn Sie anfragen, können wir Ihnen **vorab** schon einmal eine **virtuelle Besichtigung anbieten**, gerne auch telefonisch oder via Online-Meeting begleitet.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://valordomo-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://valordomo-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <3.000m

Universität <4.000m

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 <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <9.500m

Straßenbahn <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap