

## **Charmantes Einfamilienhaus in Pörschach am Wörthersee!**



**Objektnummer: 1607/47**

**Eine Immobilie von KIM Kärntner Immobilienmanagement GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9210 Pörtschach am Wörther See
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	139,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	389.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

### **Markus Ferlin**

KIM Kärntner Immobilienmanagement GmbH  
Ramsauerstraße 25  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T 0676 9228757  
H 0676 9228757

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









## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, einem charmanten Einfamilienhaus in der idyllischen Gemeinde Pörschach am Wörthersee. Dieses Haus vereint Geschichte und Komfort auf einzigartige Weise und bietet Ihnen die perfekte Kombination aus Gemütlichkeit und modernem Lebensstil.

### Eckdaten

- Wohnfläche: ca. 139 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 558 m<sup>2</sup>
- Carport: Ja
- Frestellparkplatz: Ja
- Baujahr Altbestand: 1960
- Zubau: 1975
- Dacheindeckung: 1995

ÖL - Zentralheizung

### Raumaufteilung:

#### Obergeschoss (ca. 54,06 m<sup>2</sup>):

- Drei Schlafzimmer, ideal für Familien oder als Gästezimmer.
- Möglichkeit zum Umbau eines Schlafzimmers in ein großzügiges Badezimmer.
- Separate Toilette für zusätzlichen Komfort.
- Geräumiger Vorraum und Stiegenhaus für einen eleganten Empfangsbereich.
- Kleiner Balkon (ca. 6 m<sup>2</sup>), der erneuert werden kann und einen schönen Ausblick bietet.

#### Erdgeschoss (ca. 48,67 m<sup>2</sup>):

- Ein gemütliches Schlafzimmer, perfekt für die Nachtruhe.

- Offener Wohn- und Essbereich, ideal für gesellige Abende mit Familie und Freunden.
- Funktionale Küche, ausgestattet für kulinarische Abenteuer.
- Kleines, aber feines Badezimmer.
- Das Highlight des Hauses: Eine großzügige Terrasse (ca. 60 m<sup>2</sup>), die direkt vom Erdgeschoss begehbar ist und zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

Untergeschoss (ca. 54 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 51 m<sup>2</sup> Keller):

- Zwei weitere Schlafzimmer, die vielseitig genutzt werden können.
- Zusätzliche Küche, ideal für Gäste oder als Sommerküche.
- Badezimmer und Vorraum, praktisch und gut durchdacht.
- Heizraum im Keller, der für wohlige Wärme sorgt.

#### Besondere Merkmale

Dieses Einfamilienhaus besticht durch seine großzügige Raumaufteilung und den liebevoll gestalteten Außenbereich. Die große Terrasse ist der perfekte Ort, um die Sonne zu genießen oder einen gemütlichen Grillabend zu veranstalten. Die Möglichkeit, den Balkon zu erneuern, bietet Ihnen zusätzlichen gestalterischen Spielraum. Mit einem Carport und einem Freistellparkplatz ist auch für ausreichend Parkmöglichkeiten gesorgt.

#### Lage

Pörtschach am Wörthersee ist ein wahrer Juwel in Kärnten und bietet eine einzigartige Lebensqualität. Der Wörthersee, bekannt für sein klares Wasser und die atemberaubende Landschaft, ist nur wenige Minuten entfernt und lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten wie Schwimmen, Segeln und Wandern ein.

Die Gemeinde selbst bietet eine hervorragende Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und zahlreichen Restaurants. Pörtschach ist nicht nur ein beliebter Ferienort, sondern auch ein idealer Wohnort für Familien und alle, die das Leben in einer malerischen Umgebung schätzen.

Dieses Einfamilienhaus in Pörtschach am Wörthersee ist eine einzigartige Gelegenheit für alle, die ein charmantes Zuhause in einer der schönsten Regionen Österreichs suchen. Mit seiner großzügigen Raumaufteilung, der idyllischen Lage und den zahlreichen Gestaltungsmöglichkeiten bietet dieses Haus alles, was das Herz begehrt.

Erfüllen Sie sich Ihren Wohntraum in Pörschach am Wörthersee und erleben Sie jeden Tag wie im Urlaub.

---

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen jederzeit zur Verfügung. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Herr Robert ZÖCHLING steht Ihnen für Fragen und Besichtigungen unter 06641002220 zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <9.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <9.500m

Straßenbahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap