

## **Saniertes Schmuckstück in ruhiger Lage**



**Objektnummer: 5156/11567**

**Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Winklerner Straße
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9210 Pörtschach am Wörther See
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	180,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	9,50
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	2
Stellplätze:	3
Garten:	633,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	600.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Federico Kucher**

Kompagnon Immobilien GmbH  
Ferdinand-Wedenig-Str.3  
9500 Villach

T +43 664 23 33 951











## Objektbeschreibung

Sie sind immer schon auf der Suche nach einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Wörthersee Nähe? Sie haben es gefunden!

Dieses sonnige Schmuckstück überzeugt durch unzählige Eigenschaften:

- Ca. 160m<sup>2</sup> ideal aufgeteilte Wohnfläche auf 2 Ebenen.
- Ca. 20m<sup>2</sup> Einliegerwohnung, perfekt für die Sommer Vermietung geeignet.
- Große, helle, lichtdurchflutete Räume, die bezaubernden Charme versprühen, hier werden Sie mit Ihrer Familie glückliche Stunden verbringen.
- Zwischen 2012 und 2016 wurde das Haus umfassend saniert und renoviert, hier wurden folgende Dinge erneuert:
  - Vollwärmeschutz und Fassade
  - neue 3-fach verglaste Kunststofffenster der Marke Internorm
  - neue Wasser und Elektroinstallationen
  - Fußbodenheizung im Erdgeschoss und neue Heizkörper im Obergeschoss.
  - neue Pelletheizung
  - Badezimmer
  - alle Böden und Türen

- Ca. 633m<sup>2</sup> Garten stehen Ihnen hier zur freien Gestaltung zur Verfügung..
- Der wunderschöne Wörthersee und ein öffentliches Bad sind in unmittelbarer Geh-Nähe.
- Freundlichste Nachbarschaft runden dieses attraktive Angebot ab.

### **Das Haus ist derzeit noch bis 21.07.2024 vermietet!**

Habe ich Sie neugierig gemacht? Dann lassen Sie sich dieses hochinteressante Angebot nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen persönlichen Besichtigungstermin unter +43 664 23 33 951 - Federico Kucher, Kompagnon Immobilien.

Alle Angaben beruhen auf uns zur Verfügung gestellten Informationen und sind ohne Gewähr.

Irrtum und Änderungen 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 <750m

Apotheke <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <9.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <3.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.250m

Bahnhof <500m

Flughafen <10.000m

Straßenbahn <8.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap