Top-Villa zum Smartpreis! Schiefling am Wörthersee - mit Pool und großem Garten in Bestlage (2 Einheiten)



Hausansicht Ferne

Objektnummer: 3610_7457

Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Einfamilienhaus

Land: Österreich

PLZ/Ort: 9535 Schiefling

Zustand: Gepflegt **Möbliert:** Teil

Wohnfläche: 300,00 m²

 Zimmer:
 9

 Bäder:
 2

 WC:
 3

 Balkone:
 1

 Terrassen:
 1

 Stellplätze:
 6

 Kaufpreis:
 749.000,00 €

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Beatrice Hubner

Hubner Immobilien GmbH Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2 1030 Wien

H +43 664 929 88 88

































Objektbeschreibung

Viel Raum, viel Grund, fairer Preis – Villa mit Pool am Wörthersee

Die ruhige Lage, die Nähe zur Natur und zum Wörthersee sowie die Nähe zu Velden machen diese Immobilie zu einem einzigartigen Ort, der ländliche Idylle mit exklusivem Lifestyle verbindet.

Das Haus verfügt über eine durchdachte Raumaufteilung und eignet sich aufgrund der 2 separaten Eingänge der 2 Wohneinheiten, ideal für verschiedene Nutzungskonzepte:

EG: ca. 150 m2 (davon 115 m2 Wohnnutzfläche, 35 m2 Laube und Garage)

OG: ca. 168 m2 Wohnnutzfläche

Keller: ca. 116 m2

- * großzügiges Selber Wohnen
- * Selber Wohnen und Vermieten
- * Zwei Familien: Perfekt als Zuhause für zwei Familien, die nahe beieinander leben möchten.
- * Wohnen und Arbeiten: Ideal für Homeoffice oder eine gewerbliche Nutzung.
- * Wohnen und Angestelltenunterkunft/Pflegepersonal: Flexibel nutzbare Einheiten für Mitarbeitende oder Pflegekräfte.

Eine Einheit ist barrierefrei gestaltet (zwei Stufen zu ebnen), wodurch der untere Teil des Hauses auch für Personen mit eingeschränkter Mobilität gut geeignet ist.

Kaufpreis: 749.000,—

3 Kaufvarianten möglich:

- ca. 1.500 m² Grund inkl. Haus und Pool EUR 749.000,-- oder
- ca. 2.216 m² Grund inkl. Haus und Pool: EUR 995.000,--
- ca. 1.064 m² Grund inkl. Haus: EUR 699.000,--

(bei Variante 2 würde sich der Eigentümer den 2. Teil des Grundstückes behalten. Der Pool und die Bauwerke sind in beiden Fällen im Kauf inkludiert)

AUSSTATTUNG:

- * 2 Bäder, 3 WC
- * Fenster: Alu mit Kunsstoff 2003
- * Böden: Granitböden

Einliegerwohnung: Parkett / Granit

- * Heizung: Fußbodenheizung über Pellets (beide Einheiten voneinander getrennt) unten zusätzlich Radiatoren/Heizkörper
- * Möblierung: Übernahme möglich
- * Keller: ja
- * 1 Garage, 2 Carports sowie weitere Abstellflächen

* Das Haus ist unterkellert. Der Keller könnte zum Partyraum ausgebaut werden

HIGHLIGHTS:

- * Großer Pool: Der gepflegte Poolbereich lädt zum Entspannen ein und bietet Erfrischung an warmen Sommertagen.
- * Großteils unterkellert
- * Mehrere gute Kindergärten, die Volksschule Schiefling mit ausgezeichnetem Ruf, die Alban-Berg-Musikschule in Gehweite
- * sowie weiterführende Schulen ISC Velden mit Englischzweig, Mittelschule Velden mit Englischzweig, Musikschule Velden in geringer Entfernung
- * Geschäfte des täglichen Bedarfs: Billa, Ortsladen, Bank, Ärzte, Massage- und Nagelstudios sowie zahlreiche weitere Angebote sind in Schiefling oder in Velden (7 Minuten mit dem Auto) vorhanden.
- * Freizeit und Kultur: Casino Velden, exklusive Gastronomie, Strandbäder und das Falkensteiner Day Spa bieten gehobenen Freizeitkomfort.

OPTIMALE ERREICHBARKEIT UND FREIZEITMÖGLICHKEITEN

Grenznähe: Italien in 30 Minuten, Slowenien in 1h, Kroatien in 2h Stunden erreichbar.

Wintersport: Zahlreiche Skigebiete wie Durrach, die Gerlitzen und Simonhöhe sind weniger als eine Stunde entfernt.

Ein kleiner Schlepplift und Tellerlift in Velden/Fahrendorf ist in nur 15 Minuten erreichbar.

Aktivitäten vor der Haustür: Spazierwege, Fußballplatz Schiefling und weitere Freizeitmöglichkeiten bieten Abwechslung.

ÖFFENTLICHE VERKEHRSMITTEL

Busverbindungen

Regionalbusse: Es gibt Busverbindungen, die Schiefling mit den umliegenden Orten wie Velden am Wörthersee, Klagenfurt und Maria Wörth verbinden. Diese sind Teil des Kärntner Verkehrsverbundes (Kärntner Linien).

Linien wie Klagenfurt-Velden und andere regionale Strecken halten oft in Schiefling oder in der Nähe.

Bahn (nächste Bahnhöfe)

Der nächstgelegene Bahnhof ist in Velden am Wörthersee, etwa 7–10 km entfernt. Von Velden aus gibt es regelmäßige Züge nach Klagenfurt, Villach und weiterführend in andere österreichische Städte.

Die ÖBB bietet Verbindungen entlang der Südbahnstrecke.

Fahrradfreundliche Infrastruktur

Schiefling ist gut in das Radwegenetz um den Wörthersee eingebunden.

Fahrradverleihstationen und Radwege sind weit verbreitet.

Nebenkosten Kauf:

3.5 % Grunderwerbssteuer

1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr

3 % Maklerhonorar zzgl. 20 % MwSt.

1,25 % Kaufvertragserrichtung Anwalt zzgl. Barauslagen und MwSt. Etwaige Gebühren für ein Hypothekardarlehen (etwaige Pfandrechteintragung)

Kontakt:

Beatrice Hubner +43 664 929 8888, Mail: beatrice.hubner@hubner-immobilien.com