

Wörthersee-Süduferstraße, 9082 Maria Wörth | Wohnung | Objektnummer: 1606

## Wörthersee - Seeappartement direkter Seezugang am Südufer -Maria Wörth





Ihr Ansprechpartner

#### **Markus Schafroth**

geprüfter behördlich konzessionierter Immobilienmakler +43 1 47 00 911 sm@mm-immo.at www.mm-immo.at



# Wörthersee - Seeappartement direkter Seezugang am Südufer - Maria Wörth





#### Beschreibung

#### Wörthersee - Seeappartement direkter Seezugang am Südufer - Maria Wörth!

Es handelt sich um ein prachtvoll, direkt am See gelegenes, helles ca. 70m² großes 3 Zimmerappartement, zuzüglich einer ca. 13m² großen westseitig mit direktem Seeblick ausgestatteten Balkon-Loggia, im 1. Stock eines unmittelbar am See liegenden - ca. 2080m² großen Grundstücks - Ende der 80er Jahre errichteten Appartementhauses bei Maria Wörth, in Dellach. Eine sonnige, sehr großzügig angelegte Liegewiese mit eigenem Steg und direktem, unmittelbarem Zugang vom Haus zum Wörthersee - ohne Brücke, ohne Straße - stehen im Eigentum der 9 Wohnungen des Hauses und demnach exklusiv zur Verfügung. Für viel Ruhe und Entspannung ist gesorgt - der See liegt Ihnen zu Füßen. Nebenan befindet sich der Union Yachtclub Wörthersee. Das renovierungsbedürftige inkl. Loggia-Balkon ca. 82,90m² große Appartement verfügt über:

- Vorraum zentral
- Zimmer ca.10m<sup>2</sup>
- Wohnraum ca.24m² mit direktem Ausgang auf den ca. 13m² großen westlich ausgerichteten Loggia-Balkon mit herrlichem Blick über den See und zum Yachtclub
- Küche ca.6,6m²
- Zimmer ca.13m² Loggia-Balkonseite
- Bad mit Badewanne, Waschbecken, Bidet
- Toilette mit Handwaschbecken
- Abstellraum
- Loggia-Balkon ca.13m²

#### Gesamt somit ca. 82,90m<sup>2</sup>

- Kellerabteil ca. 11.42m²
- 2 Parkplätze
- Einen großzügigen Garten ca. 1000m², als Liegewiese und einem ca. 12m hauseigenem Holzsteg

Weiters einen Gemeinschaftraum mit Tischtennistisch und Lagerungsmöglichkeiten für Räder, kleine Schlauchboote, Wassersportgeräte usw.



Die Wohnung verfügt über Elektroheizkörper

Sowohl Velden am Westende des Wörthersees, als auch der Anfang von Klagenfurt am Ostende des Sees sind in ca. 11km Entfernung ausgezeichnet erreichbar. Die Umgebung verfügt über beste Freizeitmöglichkeiten wie, zahlreiche Wassersportarten, Wandern, zahlreiche Radfahrwege, Tennisplätze, Golfplätze, aber auch im Winter gut erreichbare Skigebiete. Ein Ausflug nach Italien oder Slowenien ist jederzeit auch spontan machbar. Ausgezeichnete Restaurants und Lokale runden den perfekten Standort ab.

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung eines eventuellen Besichtigungstermins, steht Ihnen Herr Markus Schafroth gerne unter +43 676 341 86 91 zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



### Eckdaten

Grundstücksfläche: ca. 2.080 m²
Wohnfläche: ca. 82,9 m²
Nutzfläche: ca. 82,9 m²
Gartenfläche: ca. 1.100 m²
Kellerfläche: ca. 11,42 m²
Loggiafläche: ca. 13,23 m²
Stellplatzfläche: ca. 25,3 m²

Etage: 1. Etage Zimmer: 3 Bäder: 1 WCs: 1 Abstellräume: 1 Gärten: 1 Keller: Loggien: 1 2 Stellplätze:

Nutzungsart: Wohnen

Bauart: Neubau Zustand: gepflegt

Energieausweis

HWB: 86 kWh/m²a

fGEE: 1,85

### Ausstattung

Befeuerung: Elektro Balkon: Westbalkon / -terrasse

Ausblick: Seeblick, Bergblick, Grünblick Extras: Fahrradraum, Abstellraum, Gartennutzung, Seezugang

### Preisinformationen

Monatliche Gesamtbelastung:

Reparaturrücklage: Kaufpreis: 1.050.000,00€ 14.553,87 € per 31.12.2024 Betriebskosten: Grundbucheintragungsgebühr: 206,52 € 1,1 % Grunderwerbsteuer: Reparaturrücklage: 110,53 € 3,5 % Umsatzsteuer: 20,65 € Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

337,70 €



### Weitere Fotos











### Lage

Wörthersee-Süduferstraße, 9082 Maria Wörth



### Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit Arzt Apotheke	2.000 m 2.000 m
Nahversorgung Supermarkt Bäckerei	2.000 m 3.250 m
Verkehr Bus Autobahnanschluss Bahnhof	250 m 2.000 m 1.750 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

#### Kinder & Schulen

Schule	2.000 m
Kindergarten	2.000 m
Sonstige	
Bank	2.000 m
Geldautomat	2.000 m
Post	2.000 m
Polizei	2.250 m



### Plan



