

Panorama-Landhaus über der Bucht mit Badeplatz-Option & Baulandreserve



Objektnummer: 171/631990

**Eine Immobilie von Immobilien Lenz Luxury Estate, EV
Immobilien GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Landhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9082 Maria Wörth
Baujahr:	1969
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	198,86 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	108,08 m ²

Ihr Ansprechpartner



Mag.a Regina Melcher

Immobilien Lenz Luxury Estate, EV Immobilien GmbH
Burggasse 15
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 720 880 200
H +43 650 835 09 08

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







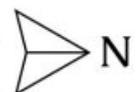


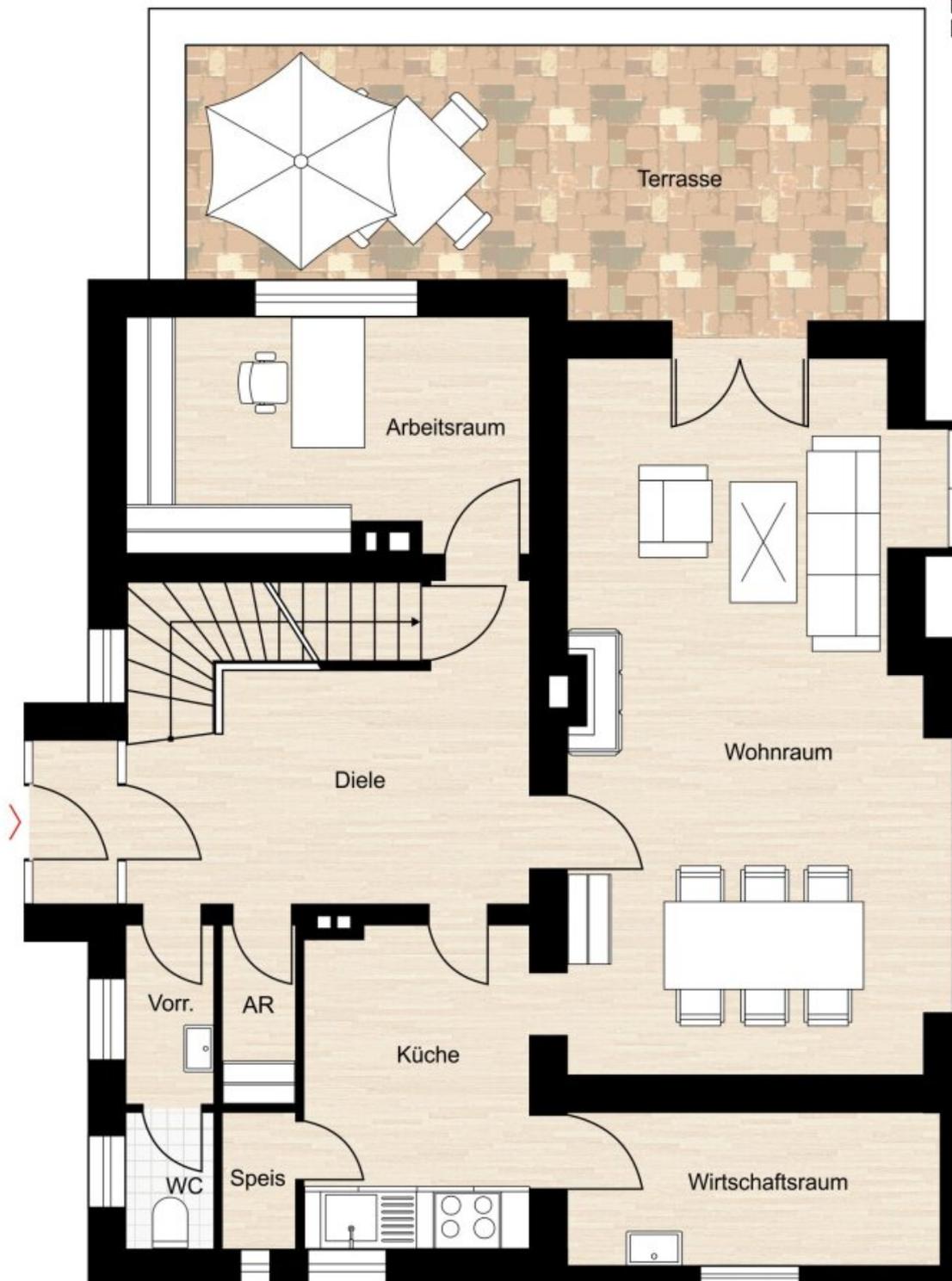




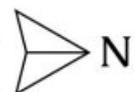


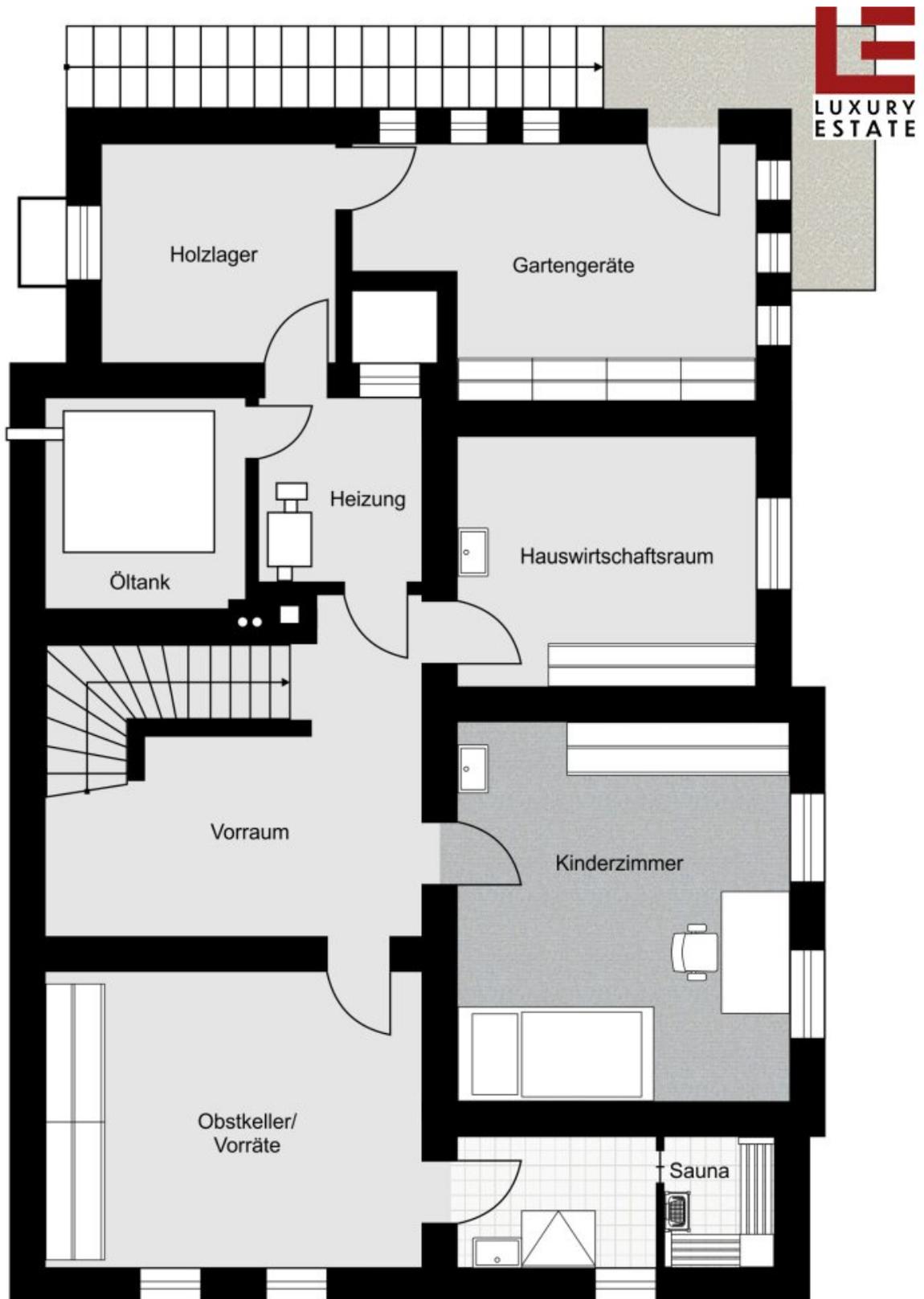
Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben.
Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.





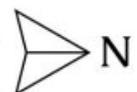
Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben.
Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.





LE
LUXURY
ESTATE

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben.
Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.



Objektbeschreibung

Die großzügige, sanierungswürdige Landhausvilla befindet sich in unverbaubarer, erhöhter Hang- und Alleinlage unweit des Zentrums Maria Wörths mit Traum-Blick auf die bekannte Bucht und weite Teile des Sees. Der einladende Eingangsbereich im EG geht in einen großzügigen Wohn-Essbereich mit Kachelofen & Pracht-Ausblick durch die Panoramafenster über, welcher elegant auf eine ca. 35 m² große Terrasse mit einer schönen Ansicht auf den Westteil des Sees führt. Im EG befinden sich noch eine geräumige Küche, ein Arbeitsraum mit Bad/Gäste-WC. Über eine bequeme Treppe kommen Sie in das OG mit großer Diele, von der man in den Master-Schlafzimmer gelangt. Davor haben Sie ebenfalls einen großzügigen Balkon-Terrassenbereich mit Pracht-Panorama und zwei weitere Schlafzimmer, eine eigene Ankleide, einen Wannen-Bade-Zimmer und ein extra WC. In dem, im Hang eingebetteten Untergeschoss befindet sich eine kleine Einliegerwohnung, gesondert begehbar, eine neuwertige Sauna sowie ein geräumiger Obstkeller, Hauswirtschaftsräume und die Haustechnik. Besonders erwähnenswert ist die Tatsache, dass die Lärmbelastung von der Süduferstraße durch die erhöhte Lage und die Zufahrt über eine wenig befahrene Sackgasse praktisch nicht gegeben ist – außergewöhnlich für das Südufer! Das Grundstück, zum Großteil Baugrund, wird hauptsächlich von einem hübschen Garten mit großen alten Bäumen und Büschen samt naturnahem Mischwald umschlossen, der Blick ist gänzlich unverbaubar! Dem Landhaus gegenüber ist eine Doppelgarage + Geräteraum in den Hang hineingebaut. Die großzügige Natur-Gartenanlage ist das ganze Jahr über attraktiv anzusehen und hat im oberen Bereich einen eigenen Ausgang in den Wald. Dort ist ein Wanderweg erschlossen. Das Grundstück eignet sich alleine auf Grund der einmaligen Aussichts-Lage und der seit Jahrzehnten durchgehenden, positiven Wertentwicklung am Wörthersee auch ausgezeichnet als langfristige Wertanlage. Auf Grund der Größe können Sie sich hier einen perfekten, ruhigen Wohnsitz mit großzügigen Erweiterungs- und Ausbaumöglichkeiten schaffen, der sich auch ganzjährig gut bewohnen aber auch gut vermieten lässt!

Optional ist eine Bademöglichkeit an einem privaten Badestrand, eventuell auch mit Bootsanlegeplatz und Steg verfügbar. Nähere Details auf Anfrage.

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.