

**Großzügige Liegenschaft, ein attraktives Grundstück mit
Bestandshaus und Entwicklungspotenzial in begehrter
Kärntner Lage**



Objektnummer: 5940/6512
Eine Immobilie von PD Immo

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9535 Schiefling am Wörthersee
Baujahr:	1985
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	157,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Keller:	61,21 m ²
Kaufpreis:	749.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Timo Würcher

PD Immobilien
Neue Bienengasse 5
8020 Graz

T +43664 5476300
H +43664 5476300











Objektbeschreibung

Lagebeschreibung

Die Liegenschaft in Schiefeling am Wörthersee liegt in einer Region, die für hohe Lebensqualität, Freizeitwert und touristische Attraktivität steht. Die Wörthersee-Region verbindet naturnahes Wohnen mit einem starken Freizeitangebot aus Wassersport, Kulinarik, Veranstaltungen und Ausflugszielen. Ein besonderes Highlight in der Umgebung ist der Pyramidenkogel mit seinem weithin bekannten Aussichtsturm und Panoramablick über die Kärntner Seenlandschaft. Damit bietet die Lage nicht nur Ruhe und Natur, sondern auch ein Umfeld, das langfristig für Wohnnutzung, Freizeitimmobilien und werthaltige Investitionen interessant bleibt.

Das Objekt selbst befindet sich in naturnaher, ländlich geprägter Lage in der Katastralgemeinde St. Kathrein mit schönem Blick auf die Karawanken. Gleichzeitig ist die Anbindung sehr gut: Velden am Wörthersee ist in ca. 10 Fahrminuten erreichbar, Klagenfurt in etwas mehr als ca. 30 Minuten. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermarkt, Schule, Kindergarten, Arzt und Apotheke befinden sich in gut erreichbarer Distanz.

Objektbeschreibung

Die Liegenschaft umfasst eine Gesamtfläche von ca. **4.875 m²** und besteht aus **zwei Parzellen**. Das Grundstück weist einen trichterförmigen Grundriss auf, verläuft leicht nach Südosten abfallend und bietet großzügige Garten- und Grünflächen. Besonders interessant für Investoren ist die Widmung als **Bauland - Dorfgebiet**. Für die Zone EFH gelten eine maximal **2-geschossige Bebauung**, eine **bauliche Ausnutzung von 0,5**, eine **Mindestgröße des Baugrundstücks von 500 m²** sowie eine maximale **Kubatur von 1.800 m³ je Einzelgebäude**. Zudem ist die Liegenschaft an die wesentlichen öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

Auf dem Grundstück befindet sich bereits ein sehr gepflegtes Bestandsgebäude in Massivbauweise aus den 1980er-Jahren. Das Haus verfügt über ca. **157 m² Wohnfläche** sowie zusätzlich über ca. **61 m² Kellergeschoss**. Die Raumaufteilung mit insgesamt vier Zimmern bietet eine solide Grundlage für unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten. **Zwei Balkone, eine Garage** sowie der vorhandene Keller erweitern das Raumangebot um praktische und komfortable Zusatzflächen. Besonders hervorzuheben ist zudem die bereits vorhandene **Photovoltaikanlage samt Speicher**, die im Hinblick auf Energieeffizienz und nachhaltige Nutzung einen zusätzlichen Mehrwert bietet. Die Beheizung erfolgt mittels einer **Zentralheizung mit Festbrennstoffen**. Für Anleger ergibt sich daraus eine besonders

interessante Ausgangslage: Einerseits ist bereits ein nutzbarer Bestand vorhanden, andererseits eröffnet die großzügige Grundstücksfläche attraktiven Entwicklungsspielraum für zukünftige Konzepte – selbstverständlich vorbehaltlich einer individuellen baurechtlichen und behördlichen Prüfungen.

Diese Liegenschaft vereint eine gefragte Wohn- und Freizeitregion mit einer großzügigen Grundstücksfläche und bestehendem Gebäudebestand. Für Investoren, die in Grund und Boden in attraktiver Kärntner Lage investieren möchten, bietet das Objekt eine starke Kombination aus naturnahem Umfeld, guter Erreichbarkeit und interessantem Entwicklungspotenzial.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m

Apotheke <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.500m

Kindergarten <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <3.500m

Sonstige

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Post <1.000m

Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap