

Exposé

Dachgeschosswohnung in Velden-Kranzlhofen

Grosse loftähnliche Dachwohnung mit Panoramasischt auf Karawanken oberhalb Velden/Wörthersee



Objekt-Nr. OM-426975

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **900.000 €**

Ansprechpartner:
Thomas Fiedler

Köstenberger Strasse 149
9220 Velden-Kranzlhofen
Kärnten
Österreich

Baujahr	2010	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	150,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Holzpellets	Garagen	2
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	547 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Eigentumswohnung liegt oberhalb von Velden. Das Gebäude gehörte ursprünglich zur noch heute danebenliegenden Pension Neff und wurde Anfang der 2000er Jahre abgetrennt, kernsaniert und zu 5 Eigentumswohnungswohnungen umgebaut. Anschließend wurden auf das 1.Obergeschoss des Gebäudesockels von einer Fertighausbaufirma 2 Dachwohnungen gebaut. Die östliche, nun zum Verkauf stehende Wohnung soll laut Wohnungsbegründungsvertrag 170,20qm haben. Eine eigene Messung des rechteckigen Wohnungsgrundrisses hat ein ungefähres Innenmass von 13,8m x 11,10m, also gut 153 qm (inclusive der 17qm des Balkons) ergeben. Abzüglich der Grundflächen der Innenwände dürfte die Wohnungsgrösse also eher bei 150qm liegen. Durch die bis über 3,50m betragende Deckenhöhe wirkt sich die Dachschräge nur geringfügig im Sitzbereich und Gästezimmer aus. Die nach Süden ausgerichtete Längsfront bietet ein Panorama von Südost bis Südwest auf die Karawanken und teil-/zeitweise auf den westlichen Wörthersee. Das Gebäude ist eingebettet in eine beleuchtete Grünanlage mit Auf-und Abfahrt zum Wohnungseingang. Die 7 Wohnungen werden von 5 Eigentümern gehalten, von denen 3 jeweils einen eigenen Eingang zu ihren 5 Wohnungen haben. Die beiden Dachwohnungen teilen sich einen auf der Hausrückseite befindlichen Zugang zum Treppenhaus, welches nur wenige Stufen oberhalb der Zufahrt liegt.

Zur Wohnung gehört ein beim Treppenhaus liegender Stellplatz, ein weiterer neben der Garage sowie ein Doppelplatz in der Garage.

Die gemeinschaftliche Pelletheizung bedient in der Wohnung eine Fussbodenheizung. Ferner gibt es auf dem Dach eine Solaranlage zur Wassererwärmung.

Aktuell besteht keine Hauptwohnsitzpflicht, so dass die Wohnung auch als Ferienwohnung nutzbar ist.

Ausstattung

Die Wohnung ist sehr gepflegt und weist kaum Gebrauchsspuren auf. Wir haben die Wohnung 2018 als Ferienwohnung erworben, wobei unsere Verkäufer die Wohnung als Erstbezieher 2011 erworben hatten. Wie unsere Vorgänger haben auch wir 2 1/2 Jahre später ein weiteres Haus in Österreich erworben und unseren Hauptwohnsitz nach Österreich verlegt, so dass wir kaum noch Bedarf für die Wohnung haben und diese zu 95% des Jahres leer steht.

Bei unserem Einzug war der Boden mit grauen Fliesen belegt. Mit Ausnahme von Schlaf- und Gästezimmer haben wir den Boden 2023 mit hochwertigem pflegeleichten braunen Laminat neu belegen lassen. 2024 hat der Balkon neue Fliesen erhalten.

In der Wohnung gibt es eine zentrale Staubsaugeranlage. Die von den Vorgängern übernommene Küche(Kühlschrank, Geschirrspüler, Herd, Microwelle, Dunstabzug) haben wir nur zum Kaffeekochen benutzt. Die 3 nach Süden gehenden Dachfenster verfügen über Jalousien. Der Balkon (mit Heizstrahler) lässt sich per Fernbedienung mit einer Rollmarkise abschatten, die grossen Balkonfenster mitsamt Schiebetüren werden durch eine elektrische Lamellenjalousie abgeschirmt.

Schliesslich gibt es für den Winter noch einen Schwedenofen.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Interessenten, die an einer Möbelübernahme (Preis Verhandlungssache) interessiert sind, werden bevorzugt.

Auch im Kosteninteresse der Erwerber verzichten wir auf die Einschaltung eines Maklers. Da wir zu Besichtigungsterminen aber jeweils aus Oberösterreich anreisen, haben wir diese Anzeige möglichst informativ gestaltet, um so die Besichtigungen auf wirklich ernsthafte Interessenten beschränken zu können. Diese werden im übrigen gebeten, sich vorab per Email

zu legitimieren (Ausweiskopie) und einen Finanzierungsnachweis für den Fall eines potentiellen Erwerbs vorzulegen.

Lage

Die äußerst begehrten Hanglagen in Kranzhofen und Göriach bieten gleichermaßen Abgeschiedenheit wie Nähe vom und zum Urlaubs-Hotspot: Velden am Wörthersee, welches ca. 2 km unterhalb der Wohnung liegt. Velden bietet die komplette Infrastruktur, aber auch Villach und Klagenfurt sind nicht weit.

Unmittelbar hinter dem Haus beginnt der Wald, der nachts und im Sommer wohltuende Kühle spendet, und durch den man zu Fuss binnen 20 Minuten den idyllischen Saisserbadesee erreicht. Graz, Ljubljana, Udine und Grado sind innerhalb der Reichweite von Tagesausflügen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	61,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

[Fertig](#)

Loftartiges Panorama-Penthouse.pdf



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 75318 Velden am Wörthersee
BEZIRKSGERICHT Villach

EINLAGEZAHL 1084

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
*** Name 1: Fiedler ***
*** Vorname 1: Thomas ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 10290/2018

WOHNUNGSEIGENTUM

Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
150	GST-Fläche	*	3849
	Bauf.(10)	644	
	Bauf.(20)	920	
	Gärten(10)	1820	
	Sonst(10)	465	Köstenberger Straße 149

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

***** A2 *****

- 1 a 668/1974 Grunddienstbarkeit Gehen Fahren an Gst 151/2
- 2 a 668/1974 Grunddienstbarkeit Garage an Gst 151/2
für Gst 150
- 4 a 6977/2005 Urkunde 2003-03-01 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 151/1 aus
EZ 84, Einbeziehung in Gst 150

***** B *****

44 ANTEIL: 204/1135

Thomas Fiedler

GEB: 1949-08-30 ADR: Kickelsberg 17, 65520 BAD CAMBERG, Deutschland

a 6978/2005 Wohnungseigentum an Top 4 (DG:Wohnung-Ost)

b 10290/2018 IM RANG 7915/2018 Kaufvertrag 2018-09-24 Eigentumsrecht

45 ANTEIL: 4/1135

Thomas Fiedler

GEB: 1949-08-30 ADR: Kickelsberg 17, 65520 BAD CAMBERG, Deutschland

a 6978/2005 Wohnungseigentum an Top 10 (Garage)

b 10290/2018 IM RANG 7915/2018 Kaufvertrag 2018-09-24 Eigentumsrecht

46 ANTEIL: 3/1135

Thomas Fiedler

GEB: 1949-08-30 ADR: Kickelsberg 17, 65520 BAD CAMBERG, Deutschland

a 6978/2005 Wohnungseigentum an Top 17 (PKW-Abstellplatz)

b 10290/2018 IM RANG 7915/2018 Kaufvertrag 2018-09-24 Eigentumsrecht

47 ANTEIL: 3/1135

Thomas Fiedler

Seite 1 von 2

Exposé - Grundrisse

GEB: 1949-08-30 ADR: Kickelsberg 17, 65520 BAD CAMBERG, Deutschland
a 6978/2005 Wohnungseigentum an Top 21 (PKW-Abstellplatz)
b 10290/2018 IM RANG 7915/2018 Kaufvertrag 2018-09-24 Eigentumsrecht
48 ANTEIL: 4/1135
Thomas Fiedler
GEB: 1949-08-30 ADR: Kickelsberg 17, 65520 BAD CAMBERG, Deutschland
a 6978/2005 Wohnungseigentum an Top 9 (Garage)
b 10290/2018 IM RANG 7915/2018 Kaufvertrag 2018-09-24 Eigentumsrecht
***** C *****
2 a 668/1974
DIENSTBARKEIT Gehen Fahren auf Gst 150
gem P Fünftens Schenkungsvertrag 1973-11-30 GZ 1421
für EZ 1172
3 a 8602/1983
DIENSTBARKEIT Unterlassung, Unterbindung jeglicher
Lärmentwicklung auf Gst 150
für Gst 237/2 151/2
26 a 6978/2005 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002 gem Pkt VIII.
Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages 2005-07-12
37 a 9393/2018 Benützungsregelung gem § 17 WEG 2002
gem Pkt 2. Vereinbarung 2018-08-17
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

09.01.2019 09:01:31

Exposé - Grundrisse

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

ecotech
Kärnten

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: Oktober 2011

BEZEICHNUNG	Wohnanlage Köstenberger Str. 149		
Gebäude(-teil)	WOHNHAUS	Baujahr	2005
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Köstenberger Straße 149	Katastralgemeinde	Velden am Wörthersee
PLZ/Ort	9220 Velden am Wörthersee	KG-Nr.	75318
Grundstücksnr.	150	Seehöhe	570 m

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR (STANDORTKLIMA)

	HWB _{SK}	PEB _{SK}	CO ₂ SK	f _{GEE}
A++				
A+			A+	
A				
B				
C	C	C		C
D				
E				
F				
G				

HWB: Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welcher um ca. 30 °C (also beispielsweise von 6 °C auf 36 °C) erwärmt wird.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Nutzenergiebedarf die Verluste der Haustechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizkessels, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch in einem durchschnittlichen österreichischen Haushalt.

EEB: Beim Endenergiebedarf wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Haushaltsstrombedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

PEB: Der Primärenergiebedarf schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Vorketten ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren ist 2004 - 2008.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 "Energieeffizienz und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG).

Berechnet mit ECOTECH Software, Version 3.3. Ein Produkt der BuildDesk Österreich Gesellschaft m.b.H. & Co.KG, Snr: ECT-20120215XXXP1241288

Exposé - Grundrisse

Energieausweis für Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: Oktober 2011

ecotech

Kärnten

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	1.184,88 m²	Klimaregion	SB	mittlerer U-Wert	0,60 W/(m²K)
Bezugs-Grundfläche	947,91 m²	Heiztage	219 d	Bauweise	schwer
Brutto-Volumen	3.628,06 m³	Heizgradtage	3.874 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	1.828,52 m²	Norm-Außentemperatur	-12,8 °C	Sommertauglichkeit	eingehalten
Kompaktheit (A/V)	0,50 1/m	Soll-Innentemperatur	20,0 °C	LEKT-Wert	45,18
charakteristische Länge	1,98 m				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima spezifisch	Standortklima zonenbezogen	spezifisch	Anforderung
HWB	61,5 kWh/m²a	83.171 kWh/a	70,2 kWh/m²a	
WWWB		15.137 kWh/a	12,8 kWh/m²a	
HTEB _{RH}		39.938 kWh/a	33,7 kWh/m²a	
HTEB _{WW}		19.414 kWh/a	16,4 kWh/m²a	
HTEB		63.004 kWh/a	53,2 kWh/m²a	
HEB		161.312 kWh/a	136,1 kWh/m²a	
HHSB		19.462 kWh/a	16,4 kWh/m²a	
EEB		180.773 kWh/a	152,6 kWh/m²a	
PEB		230.831 kWh/a	194,8 kWh/m²a	
PEB _{n,ern}		59.155 kWh/a	49,9 kWh/m²a	
PEB _{ern}		171.676 kWh/a	144,9 kWh/m²a	
CO ₂		10.269 kg/a	8,7 kg/m²a	
f _{GEE}	1,14		1,14	

ERSTELLT

GWR-Zahl

Ausstellungsdatum: 19.07.2015

Gültigkeitsdatum: 19.07.2025

ErstellerIn: ZT-DI. STROMBERGER Feldweg 10, A-9551 Bodensdorf

Unterschrift: DI. Heimo Stromberger

DIPL-ING. HEIMO STROMBERGER
 A-9551 Bodensdorf / Ossi See, Feldweg 10
 E-Mail: heimo.stromberger@aon.at
 Mobil-Tele: +43 (0) 664 88 88 8888

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsdaten können bei tatsächlicher Nutzung Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

Berechnet mit ECOTECH Software, Version 3.3. Ein Produkt der BuildDesk Österreich Gesellschaft m.b.H. & Co.KG; Snr: ECT-20120215X0XP1241288

Exposé - Grundrisse

