

Exposé

Dachgeschosswohnung in Velden-Kranzhofen

Grosse loftähnliche Dachwohnung mit Panoramasicht auf Karawanken oberhalb Velden/Wörthersee



Objekt-Nr. OM-426975
Dachgeschosswohnung

Verkauf: **900.000 €**

Ansprechpartner:
Thomas Fiedler

Kostenberger Strasse 149
9220 Velden-Kranzhofen
Kärnten
Österreich

Baujahr	2010	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	150,00 m ²	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 Wohnungsgrundriss hat ein ungefähres Innenmass von 13,8m x 11,10m, also gut 153 qm (inklusive 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 Kaffekochen 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.

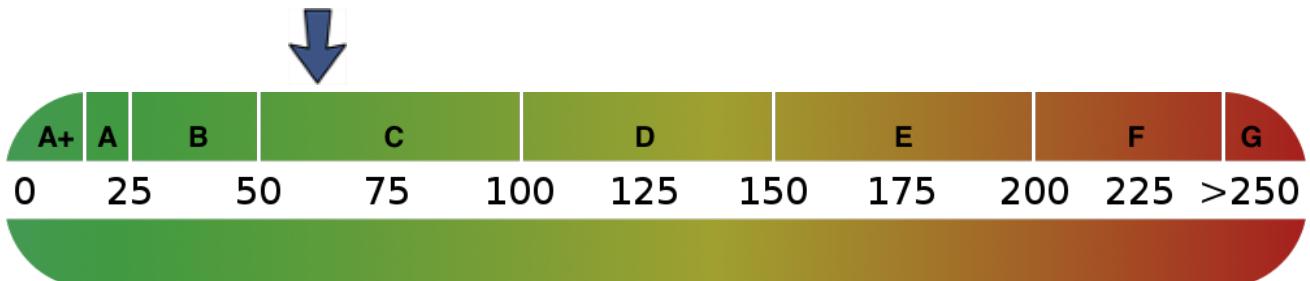
Unmittelbar hinter dem Haus beginnt der Wald, der nachts und im Sommer wohlende Kühle spendet, und durch den man zu Fuss binnen 20 Minuten den idyllischen Sässerbadeseen erreicht. Graz, Ljubljana, Udine und Grado sind innerhalb der Reichweite von Tagesausflügen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	61,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



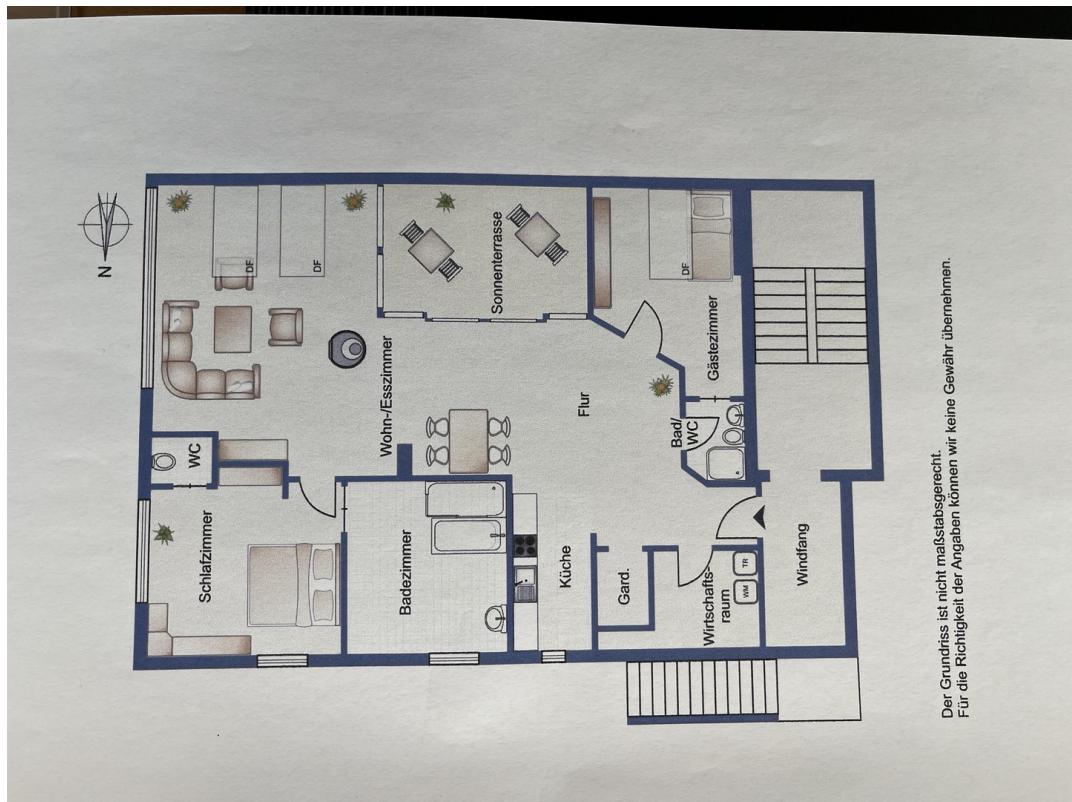
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.
Für die Richtigkeit der Angaben können wir keine Gewähr übernehmen.



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



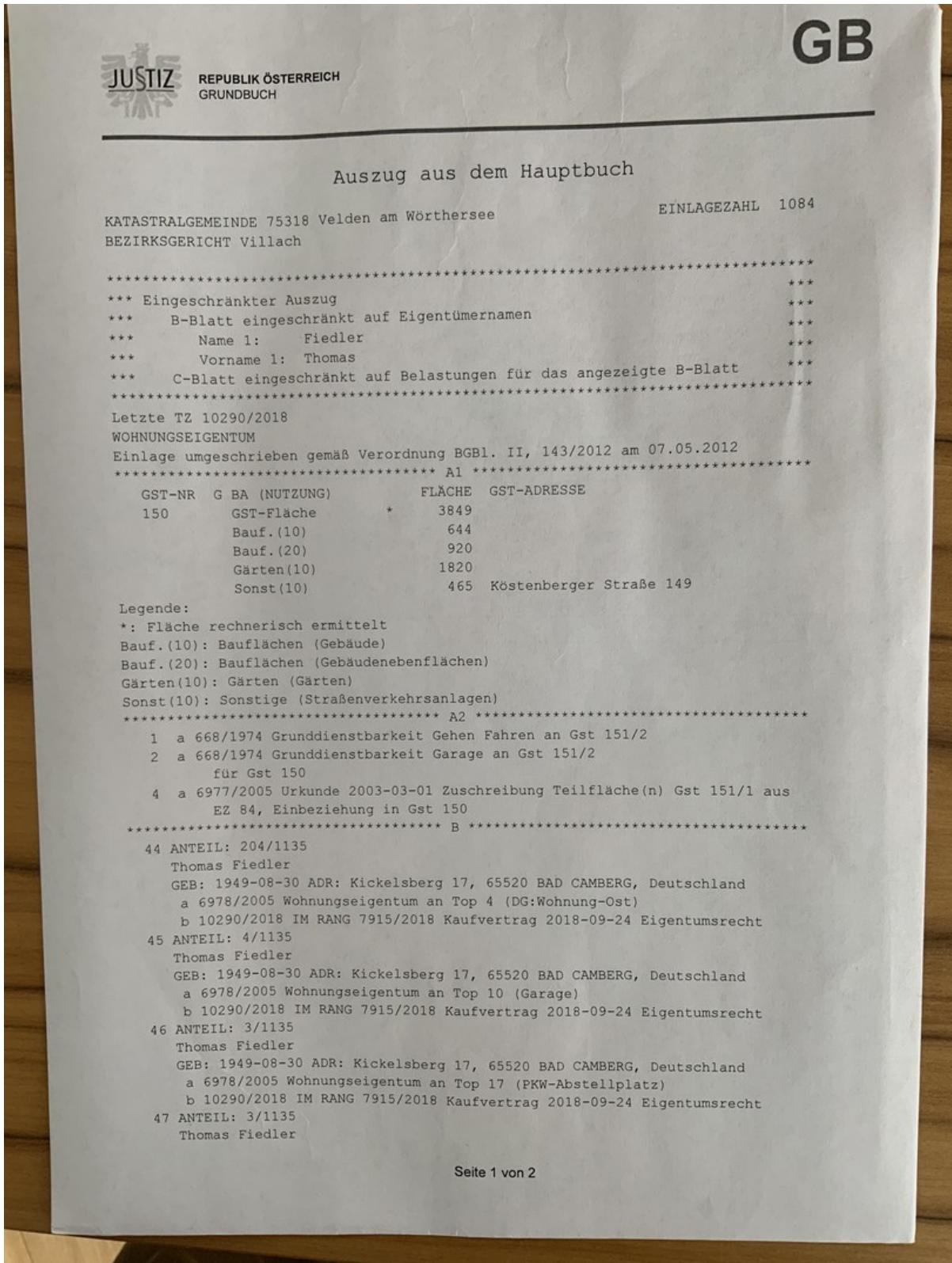
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



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

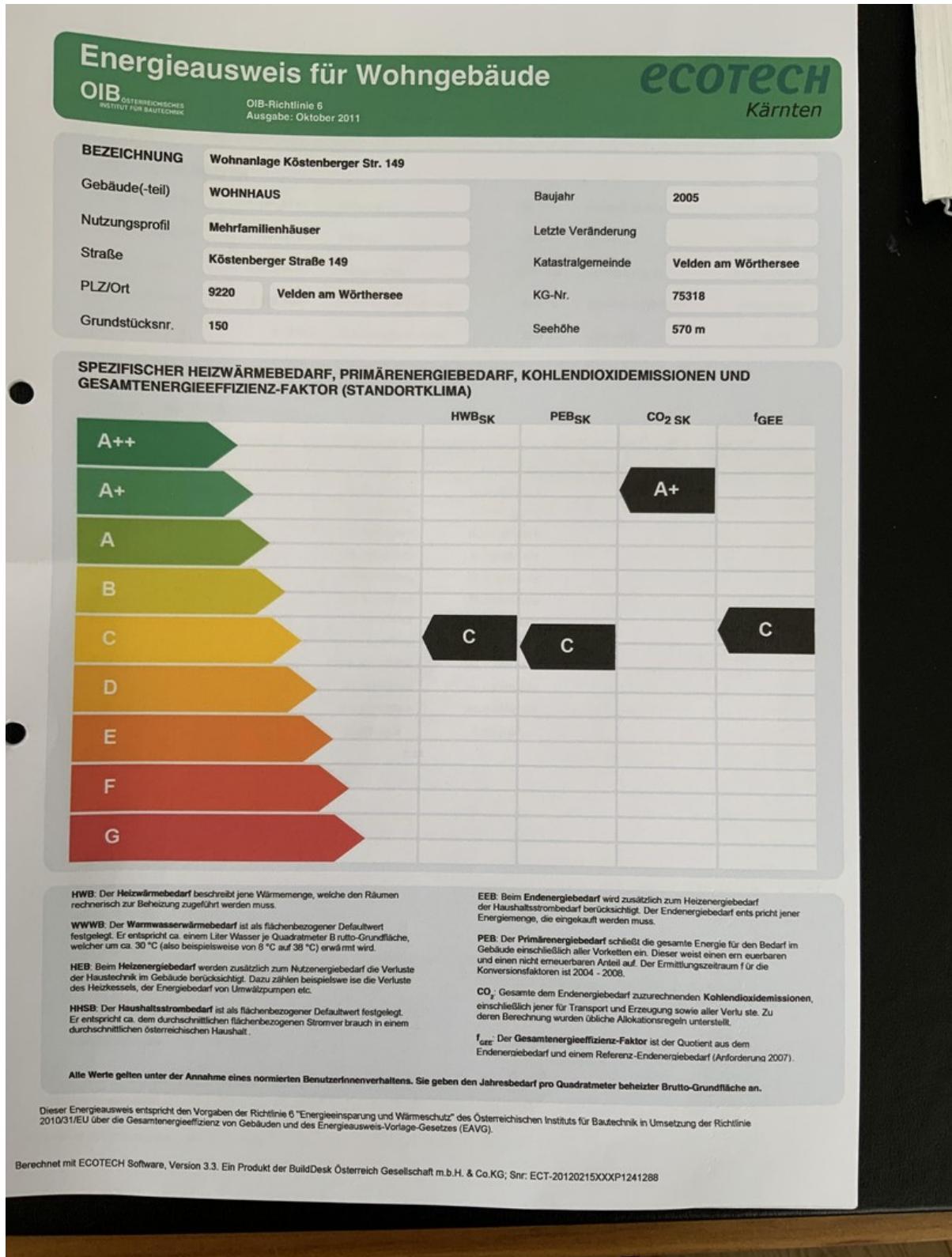
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

09.01.2019 09:01:31

Seite 2 von 2

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Energieausweis für Wohngebäude						ecotech Kärnten
OIB ÖSTERREICHISCHE INSTITUT FÜR BAUTECHNIK						OIB-Richtlinie 6 Auszgabe: Oktober 2011
GEBÄUDEKENNDATEN						
Brutto-Grundfläche	1.184,88 m ²	Klimaregion	SB	mittlerer U-Wert	0,60 W/(m ² K)	
Bezugs-Grundfläche	947,91 m ²	Heiztage	219 d	Bauweise	schwer	
Brutto-Volumen	3.628,06 m ³	Heizgradtage	3.874 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung	
Gebäude-Hüllfläche	1.828,52 m ²	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/m ² a	83.171 kWh/a	70,2 kWh/m ² a			
WWWB		15.137 kWh/a	12,8 kWh/m ² a			
HTEB _{RH}		39.938 kWh/a	33,7 kWh/m ² a			
HTEB _{WW}		19.414 kWh/a	16,4 kWh/m ² a			
HTEB		63.004 kWh/a	53,2 kWh/m ² a			
HEB		161.312 kWh/a	136,1 kWh/m ² a			
HHSB		19.462 kWh/a	16,4 kWh/m ² a			
EEB		180.773 kWh/a	152,6 kWh/m ² a			
PEB		230.831 kWh/a	194,8 kWh/m ² a			
PEB _{n.ern.}		59.155 kWh/a	49,9 kWh/m ² a			
PEB _{ern.}		171.676 kWh/a	144,9 kWh/m ² a			
CO ₂		10.269 kg/a	8,7 kg/m ² a			
f _{GEE}	1,14		1,14			
ERSTELLT						
GWR-Zahl		Erstellerin	ZT-DI. STROMBERGER Feldweg 10, A-9551 Bodensdorf Di. Helmo Stromberger			
Ausstellungsdatum	19.07.2015	Unterschrift	 Staatl. bef. u. beideter Ingenieurkonsulent für Wirtschaftsingenieurwesen im Bauwesen			
Gültigkeitsdatum	19.07.2025		DIPL-ING. HELMO STROMBERGER A-9551 Bodensdorf / Ossi Seb, Feldweg 10 E-Mail: helmo.stromberger@aon.at Mobil Tel.: +43(0)676488468009			
Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingaben können 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-20120215XXP1241288						

Exposé - Grundrisse

