

AUEN · SCHIEFLING AM WÖRTHERSEE · KÄRNTEN

Ruhe, Garten *und der See um die Ecke*

Charmante Doppelhaushälfte in absoluter Ruhelage – nur rund 100 Meter Luftlinie vom Wörthersee entfernt.

CA. 110 M² WOHNFLÄCHE	389 M² GRUND	2 SCHLAFZIMMER	€ 670.000

01 · DAS HAUS

Ein Rückzugsort *am Südufer des Wörthersees*

In einer ruhigen Sackgasse in Auen, rund 100 Meter Luftlinie vom Wörthersee, liegt diese gepflegte Doppelhaushälfte aus den 1960er-Jahren. Nebenan nur Wiese und Wald, kein Durchzugsverkehr, kein Lärm – hier findet man, was am Wörthersee selten geworden ist: echte Ruhe, viel Grün und trotzdem kurze Wege ans Wasser.

Das Haus ist hell und wohnlich gestaltet. Herzstück ist der großzügige Wohnbereich mit Kachelofen, der über große Glasschiebetüren direkt auf die überdachte Terrasse und in den eingewachsenen Garten führt.

Im Obergeschoss liegen zwei Schlafzimmer, beide mit Zugang zum Balkon, sowie ein WC. Im Erdgeschoss gibt es zusätzlich ein Duschbad und ein weiteres WC.

Das Haus wurde vor rund zehn Jahren innen saniert, Duschbad und WC im Erdgeschoss wurden 2024 erneuert.

> *Wo die Wiese beginnt, der Wald angrenzt – und der See nur ein paar Schritte entfernt ist.*

ca. 110 m² WOHNFLÄCHE	**389 m²** GRUNDSTÜCK	**100 m** ZUM SEE (LUFTLINIE)
2 SCHLAFZIMMER	**1 · 2** DUSCHBAD · WC	**1960er** BAUJAHR



Ansicht vom Garten



Überdachte Terrasse

Licht, Holz und Kachelofen



Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse



Blick durch den Rundbogen in den Garten



Kachelofen – behagliche Wärme



Separate Küche mit Einbaugeräten



Der offene Wohn- und Essbereich ist das Zentrum des Hauses. Große Glasflächen holen den Garten ins Haus, der Kachelofen sorgt an kühlen Abenden für Atmosphäre.

Die separate Küche ist funktional ausgestattet und liegt direkt beim Essplatz.

03 · OBERGESCHOSS

Zwei Schlafzimmer *unter dem Dach*



Schlafzimmer 1 mit Blick ins Grüne



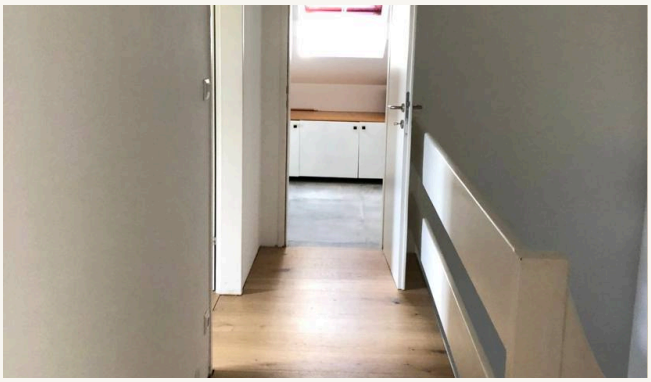
Schlafzimmer 1 mit Balkontür



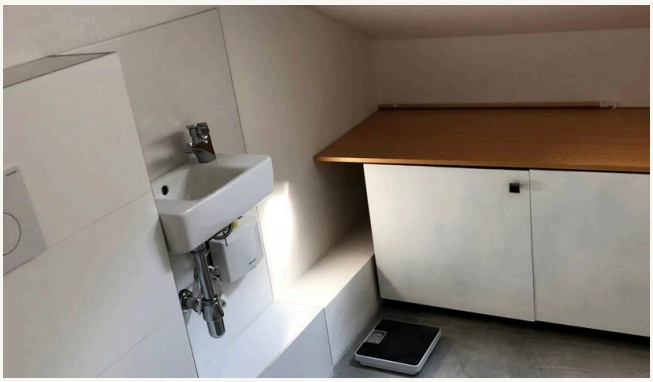
Schlafzimmer 2 mit Ausblick, hier im Winter



Schlafzimmer 2 mit Zugang zum Balkon



Flur mit Holzboden



WC mit Dachflächenfenster, zu einem Bad umbaubar

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei ruhige Schlafzimmer mit Holzböden, beide mit Zugang zum Balkon mit Blick ins Grüne, sowie ein WC mit Dachflächenfenster und viel Stauraum. Mit rund 6,5 m² lässt es sich bei Bedarf zu einem Badezimmer umbauen.

Duschbad, WC *und Eingangsbereich*



Duschbad mit begehbarer Dusche, 2024 erneuert



Waschtisch und Waschmaschinenplatz



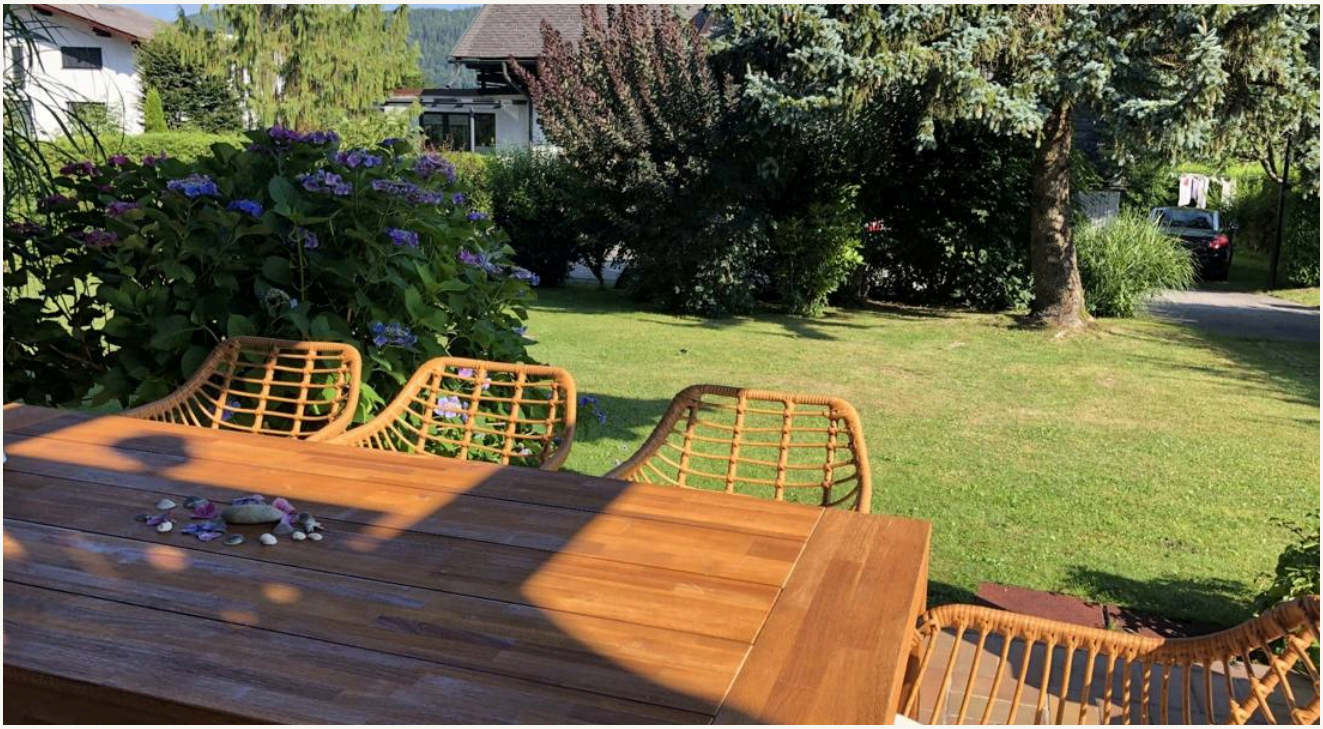
WC im Erdgeschoss, 2024 erneuert



Vorraum mit Rundbogen

Duschbad und WC im Erdgeschoss wurden 2024 komplett erneuert – modern, hell und ideal für Gäste. Der Vorraum mit großformatigen Fliesen verbindet Eingang, Küche und Wohnbereich.

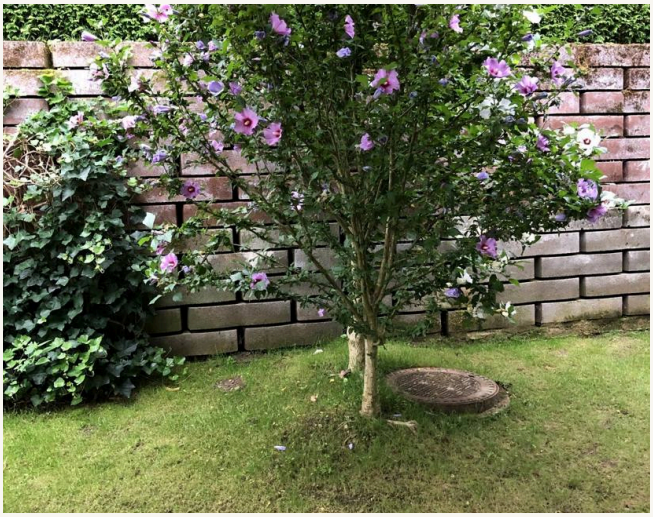
Sommer im Freien



Essen im Freien mit Blick in den Garten



Blick auf die überdachte Terrasse



Hibiskus hinter dem Haus

Die große, überdachte Terrasse ist direkt vom Wohnzimmer erreichbar und bietet Platz für eine lange Tafel – geschützt vor Sonne und Regen.

Der gepflegte Garten mit Rasen und gewachsener Bepflanzung grenzt an Wiese und Wald. Ein Stellplatz befindet sich direkt am Haus.

Auen am Wörthersee



Auen gehört zur Gemeinde Schiefling am Wörthersee und liegt am ruhigeren Südufer des Sees. Das Haus befindet sich am Ende einer Sackgasse – umgeben von Grün und doch nur wenige Gehminuten vom Wasser entfernt. Velden mit Promenade, Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten ist in wenigen Autominuten erreichbar.

100 m zum Wörthersee (Luftlinie)

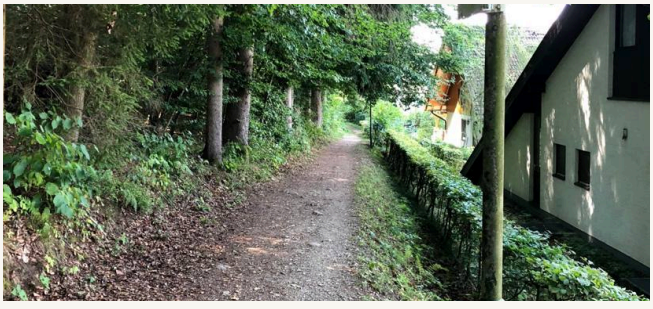
450 m zum öffentlichen Seezugang

1,2 km zum Strandbad Schiefling

5,8 km ins Zentrum von Velden



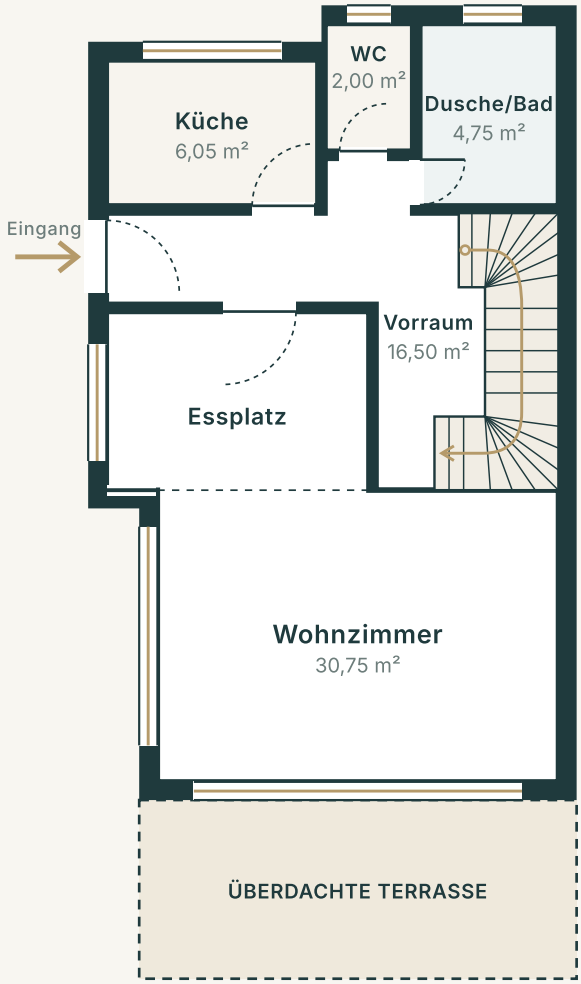
Winterstimmung



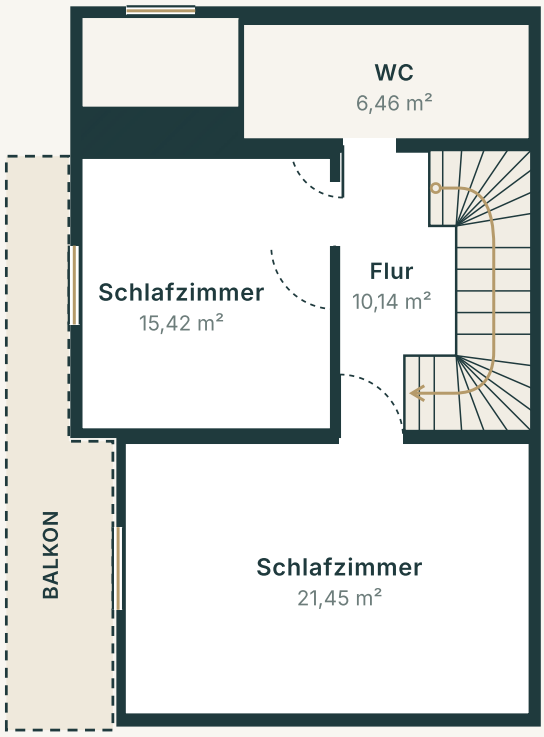
Spazierweg hinter dem Haus

Grundrisse

ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



Schematische Darstellung auf Basis der historischen Einreichpläne – nicht maßstabsgetreu, ohne Gewähr. Flächenangaben laut Plan; die tatsächliche Ausführung kann abweichen.

08 · ECKDATEN

Auf einen Blick

OBJEKTART	Doppelhaushälfte
LAGE	Auen, Schiefling am Wörthersee
BAUJAHR	1960er-Jahre, innen saniert vor rund 10 Jahren
WOHNFLÄCHE	ca. 110 m²
GRUNDSTÜCK	389 m²
RÄUME	Wohnzimmer mit Essplatz, Küche, 2 Schlafzimmer, Duschbad (EG), 2 WC (EG und OG; WC im OG mit ca. 6,5 m² zu einem Bad umbaubar)
FREIFLÄCHEN	Garten, überdachte Terrasse, Balkon
STELLPLATZ	am Haus
HEIZUNG	Elektroheizung, zusätzlich Kachelofen
ZUSTAND	gepflegt; Innensanierung vor rund 10 Jahren, Duschbad und WC im EG 2024 erneuert
SEEBLICK · SEEZUGANG	teilweise Seeblick · öffentlicher Seezugang in ca. 450 m
NUTZUNG	bisher als Ferien- und Sommerhaus; Zweitwohnsitz laut Eigentümer zulässig
ENERGIEAUSWEIS	in Auftrag gegeben
KAUFPREIS	€ 670.000, provisionsfrei

KONTAKT · VERKAUF DIREKT VOM EIGENTÜMER

Paul Sporn

E-Mail: info@haus-am-woerthersee.at

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers und historischen Plänen und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten. Dieses Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar.