

**Potenzial pur - Einfamilienhaus mit Bungalow, Terrasse, großzügigem Garten und Gartenhütte in Velden am Wörthersee zu verkaufen**



 IMMOQUELLE

**Objektnummer: 6674/105**

**Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9220 Velden am Wörther See
<b>Baujahr:</b>	1946
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbedürftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	161,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	15,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	G 486,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 9,22
<b>Kaufpreis:</b>	835.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

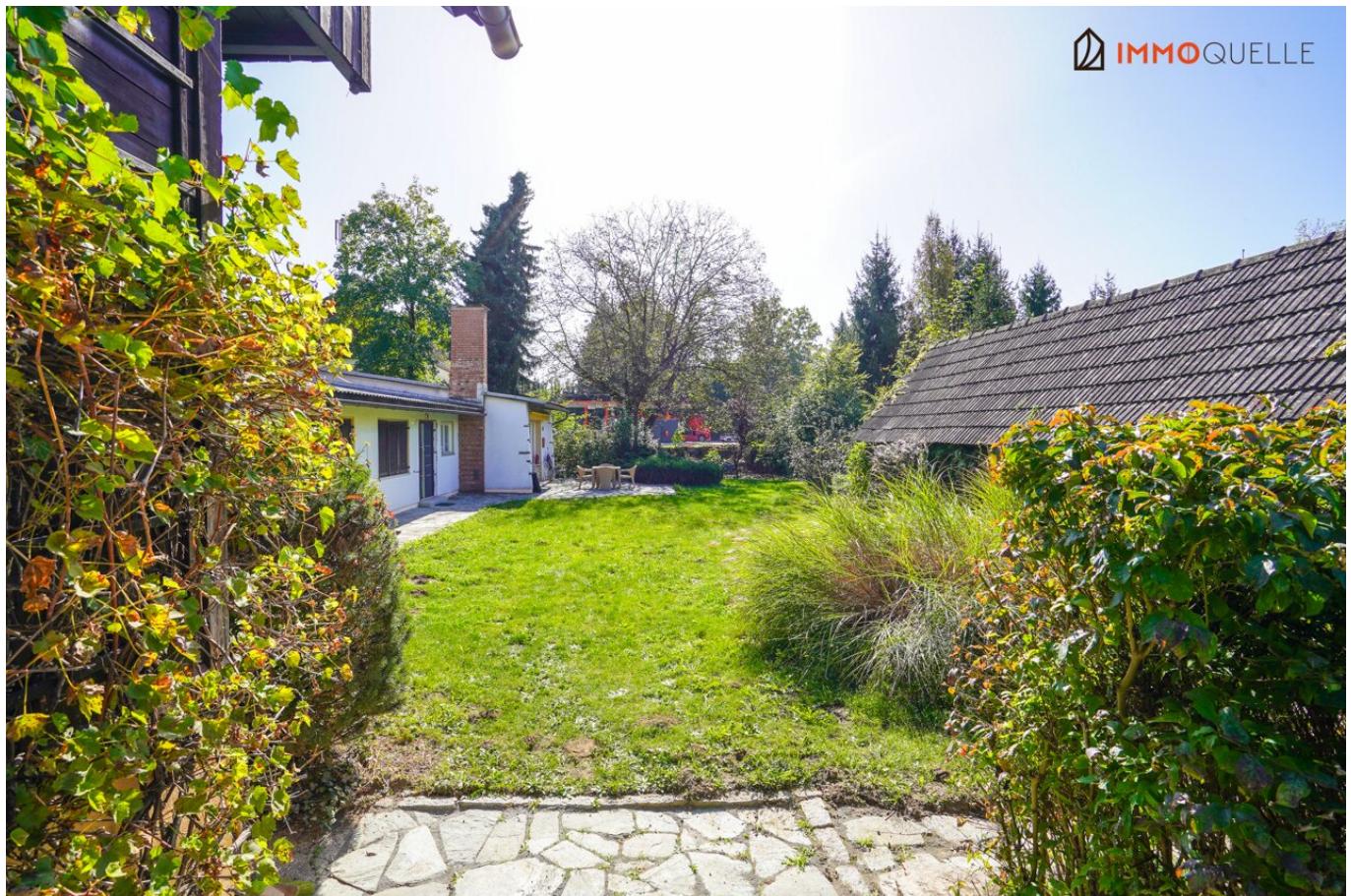
## Ihr Ansprechpartner



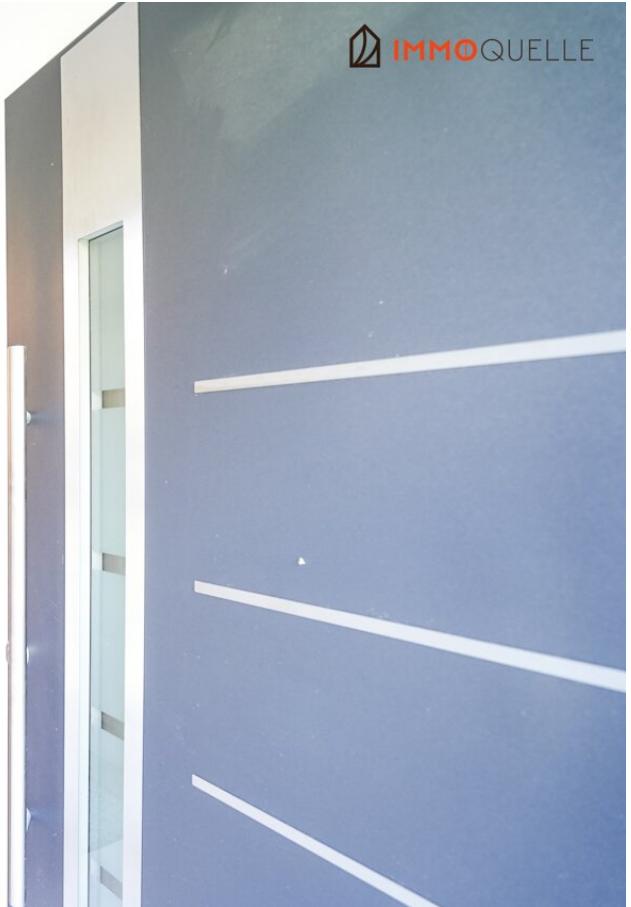
**Jürgen Nussbaumer**

IMMOVENCE GmbH  
Dr.-Karl-Lueger-Platz 5  
1010 Wien













## 2D Grundrissplan



### IMMOVENCE GmbH

Vorchorfer Straße 64  
4643 Pettendorf  
 Jürgen Nussbaumer  
Matthias Nussbaumer

+43 (0)660 / 67 94 493  
+43 (0)660 / 70 56 199  
 office@immoquelle.at  
www.immoquelle.at

Gerichtsstand  
UID-Nr: ATU77680323  
IBAN: AT13 3463 3000 0016 7395  
BIC: RZOOAT2L633

immoquelle.at



## Objektbeschreibung

In der Mozartstraße, nahe dem wunderschönen Kärntner Wörthersee, wartet mit dieser Liegenschaft ein einzigartiges Grundstück voller Potenzial und Gestaltungsspielraum auf einen wertschätzenden Eigentümer. Auf einer Grundstücksfläche von 1.016 m<sup>2</sup> befindet sich nicht nur ein schmuckes Holzhaus mit traditionellen Kastenfenstern, sondern auch ein frisch saniertes Bungalow und ein geräumiges Gartenhaus.

Bei einer Geschossflächenzahl von 0,6 können hier insgesamt 609,6 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche errichtet werden. Nicht nur deshalb ist diese Komposition eine einmalige Gelegenheit für Bauträger, sich auszutoben - selbst möglich mit Komplettabriss und anschließendem Neubau und Verkauf. Auch Handwerker kommen hier voll auf ihre Kosten. Das renovierungsbedürftige Einfamilienhaus bietet die Chance, von Grund auf eigene Akzente zu setzen und die Immobilie ganz nach den eigenen Wünschen zu gestalten.

Das Einfamilienhaus ist schlicht gehalten - und das macht seinen Charme aus. Als neuer Eigentümer können Sie den Altbau ohne Rücksicht auf bestehende Strukturen zu Ihrem individuellen Zuhause umgestalten - auch wenn der sonnenverwöhrte Balkon mit dahinter liegendem Balkonzimmer schon einiges an Potenzial bietet.

Noch spannender ist der Bungalow, ein ebenerdiges, praktisches Gebäude, das erst kürzlich saniert wurde. Mit voll funktionsfähiger Küche und Bad ist sofort bewohnbar. Das Herzstück, der große Wohnbereich, öffnet sich direkt zum Garten und auf die angelegte Terrasse. Eine kleine Gartenhütte (15 m<sup>2</sup>) auf dem großzügigen Grundstück rundet das Ganze ab.

Alles in allem birgt dieses Grundstück ein wahres Potenzial mit vielen Möglichkeiten - entfalten Sie Ihre Schaffenskraft und lassen Sie sich inspirieren, denn hier ist es möglich. Sie haben Interesse, diese Liegenschaft Ihr Eigen zu nennen und nach Ihren Vorstellungen zu gestalten? Gerne machen wir mit Ihnen eine unverbindliche Besichtigung aus. Kontaktieren Sie uns einfach telefonisch, per E-Mail oder in unserem Büro. Bis bald!

-----  
  
Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben in diesem Exposé nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden und wir keine Haftung auf Schreibfehler & Irrtümer übernehmen werden. Eine Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ohne ausdrückliche Genehmigung verpflichtet zu Schadenersatz.

## **Haftungsausschluss für 3D-Visualisierung**

Unser Angebot enthält Bilder einer 3D-Visualisierung von einem Dritten. IMMOVENCE GmbH übernimmt keinerlei Gewähr für die Korrektheit, Aktualität oder Qualität der bereitgestellten Bilder. Diese Bilder wurden ausschließlich dafür erstellt, um die Vorstellungskraft und Kreativität unserer Kunden zu unterstützen.

**Auf ein allfälliges wirtschaftliches oder familiäres Näheverhältnis wird hingewiesen.**

-----

**Qualität bringt Sie ins Rennen. Service jedoch, bringt Sie zum Erfolg.**

Verleihen Sie Ihrer Immobilie den Glanz, den sie verdient, und verkaufen Sie mit überzeugender Präsentation. Unter der Nummer 0660 7056199 erfahren Sie, wie wir Ihr Zuhause in ein begehrtes Highlight auf dem Markt verwandeln können. Jetzt anrufen und den [ersten Schritt zum erfolgreichen Immobilienverkauf](#) machen!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap