

**Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit großem Garten und  
Garage in Velden am Wörthersee**

**Objektnummer: 7197**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9220 Selpirtsch
<b>Baujahr:</b>	1957
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	74,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	313,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 110,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,38
<b>Kaufpreis:</b>	295.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	161,60 €
<b>Heizkosten:</b>	62,20 €
<b>USt.:</b>	28,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**George Let**

## Objektbeschreibung

4immobilien GmbH

Forsthof 4

4710 Pollham

Willkommen zu dieser einladenden 2-Zimmer-Wohnung in Velden am Wörthersee, die ein harmonisches Wohngefühl mit einer Fülle von Annehmlichkeiten bietet.

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

### **Die Wichtigsten Informationen auf den ersten Blick:**

- **Velden am Wörthersee**
- **2-Zimmer Eigentumswohnung mit ca. 74m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **Gartenfläche ca. 313m<sup>2</sup>**
- **Letzte Sanierung im Jahr 2021**
- **Derzeitige Betriebskosten ca. 296,00€**
- **ab 15.05.2024 verfügbar**
- **Energieausweis gültig bis 28.10.2031 (HWB kWh/m<sup>2</sup>/Jahr: 110,2)**

Mit einer großzügigen Wohnfläche von 74m<sup>2</sup> und einem eigenen Garten von 313m<sup>2</sup>, bietet diese Wohnung reichlich Platz zum Entspannen im Freien und für gesellige Zusammenkünfte. Die dazugehörige Garage sorgt für bequeme Parkmöglichkeiten direkt vor der Tür.

Ab dem 15. Mai 2024 verfügbar, lädt diese Wohnung dazu ein, das Leben am Wörthersee in vollen Zügen zu genießen. Die Küche und das Badezimmer sind bereits möbliert, was einen bequemen Einzug ermöglicht.

Genießen Sie die sonnigen Tage auf dem Südwest-Balkon und dem zusätzlichen Ostbalkon, die beide einen malerischen Blick auf die Umgebung bieten. Das Badezimmer verfügt über ein Fenster und eine Badewanne für entspannende Momente.

Ein eigener Kellerabteil rundet die Annehmlichkeiten dieser Wohnung ab, indem es zusätzlichen Stauraum bietet.

Diese Wohnung bietet eine perfekte Kombination aus Komfort, Stil und einem idyllischen

Lebensstil am Wörthersee.

### **Expose und Unterlagen:**

Bei einer Anfrage werden Sie ein detailliertes Lageexpose erhalten, das zur genauen Einsicht auf alle wichtigen Parameter eingeht. Sie können ebenso alle wichtigen Unterlagen zu der Immobilie einsehen. Falls es diesbezüglich Fragen gibt, bin ich natürlich jederzeit erreichbar. Baubeschreibung und sämtliche Pläne zu den Objekten erhalten Sie ebenfalls.

### **Lage:**

Die Wohnung liegt sehr zentral, und bietet alles was das Herz begehrt. Die Lage lässt die Herzen höher schlagen.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet. Schulen und Kindergärten, Lebensmittelgeschäfte, sowie viele Freizeitmöglichkeiten und optimale Verkehrsanbindung stehen zur Verfügung.

### **Haftungserklärung zum Inserat:**

Irrtum und Änderungen vorbehalten! Sofern es sich bei Bildern um Visualisierungen handelt, können Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung resultieren.

**Keine Bilder und kein Expose können Ihren persönlichen Eindruck ersetzen! Lassen Sie sich von diesem Angebot überzeugen.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.