

## **Seltene Gelegenheit: Velden am Wörthersee - Traumhafter Platz zum Leben**



**Objektnummer: 1286**

**Eine Immobilie von FLORA PLUS Forschungs- und Projekt GmbH.  
allesgefunden.at**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9220 Velden am Wörther See
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Wohnfläche:</b>	239,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 73,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	1.290.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Justin Cruz

Portal allesgefunden.at  
Gonzagagasse 8/Tür 7  
1010 Wien

H +43 677 617 94 584

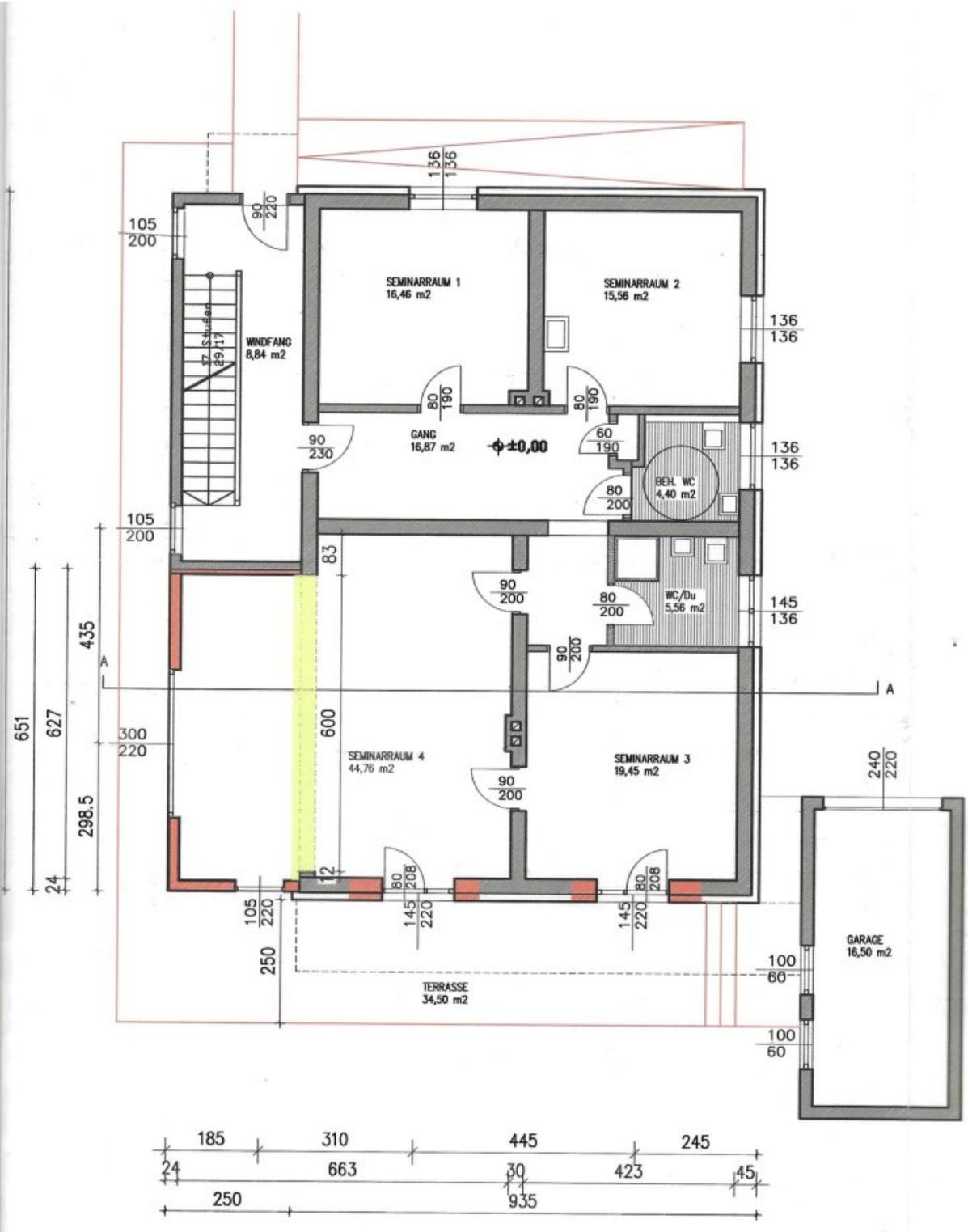
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



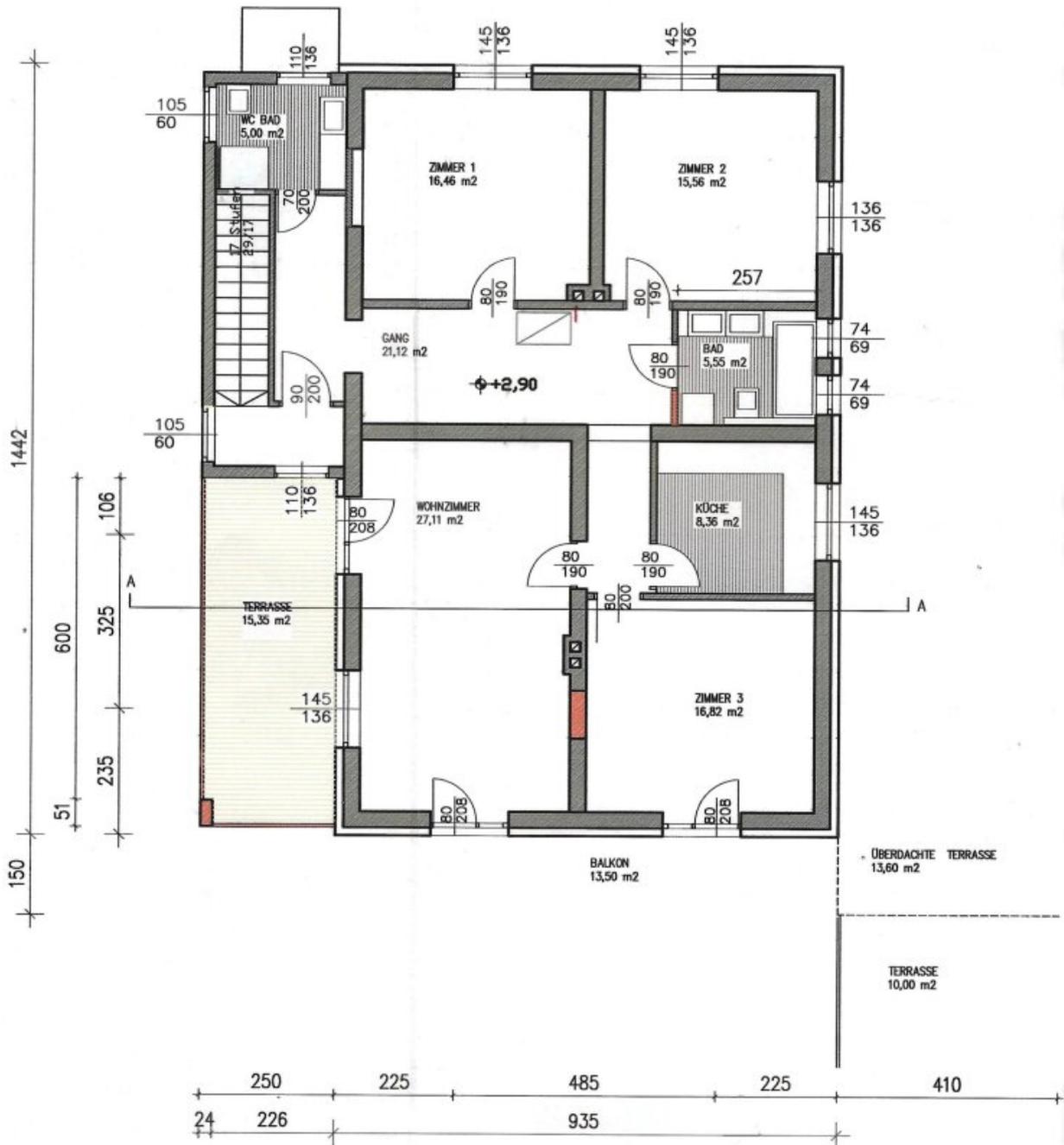








ERDGESCHOSS TOP 1  
123,10m<sup>2</sup>



1. OBERGESCHOSS TOP 2  
115,98 m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

### Willkommen bei unserem neuesten Verkaufs-Objekt in Velden am Wörthersee!

Wir dürfen Ihnen unser neuestes Verkaufs-Objekt vorstellen: Das Grundstück inklusive Villa in bester Lage befindet sich in Velden am Wörthersee. Die Liegenschaft fasst 1318 m<sup>2</sup> und ist nur wenige Schritte vom Wörthersee entfernt. Auch das Casino Velden sowie das Hotel Falkensteiner sind in etwa 10 Minuten zu Fuß erreichbar.

Die Familienvilla besteht aus zwei separat begehbaren Wohneinheiten – jeweils eine pro Stockwerk. Die Wohnung im Erdgeschoß ist etwa 123 m<sup>2</sup> groß, die Wohnung im Obergeschoß etwa 116 m<sup>2</sup>. Außerdem gibt es einen großen Kellerbereich inklusive Technikraum. Ein Anschluss für Fernwärme ist vorhanden.

Das Dachgeschoß ist ausbaubar und ermöglicht dadurch eine Nutzflächenerweiterung. Diese Ausbauoption macht das Objekt auch für Projektentwicklungen attraktiv.

#### Lage:

**Falkensteiner Schosshotel Velden: ca. 450 m**

**Seepromenade/ Wörthersee: ca. 460 m**

#### Zum Haus:

Das Erdgeschoss bietet eine großzügige Wohnfläche von etwa 123 m<sup>2</sup> mit einem einladenden Eingangsbereich, einem geräumigen Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit Zugang zur sonnigen Südterrasse und dem Garten, drei gemütlichen Schlafzimmern, einem Badezimmer mit Dusche und WC sowie einem zusätzlichen WC. Eine angeschlossene Garage ergänzt diese Ebene perfekt.

Im Obergeschoss erwarten Sie weitere ca. 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche, darunter ein einladender Flur, drei weitere Schlafzimmer, ein komfortables Wohnzimmer mit überdachter Terrasse, eine gut ausgestattete Küche und ein Badezimmer mit Badewanne und WC.

Das Haus ist von einem charmanten Südgarten sowie einem gepflegten Garten im Norden umgeben, die zusätzlichen Platz für Entspannung im Freien bieten.

Die beliebte Innenstadt von Velden ist nur etwa 4 Gehminuten entfernt, was diese Immobilie zu

einem idealen Wohnort macht.

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Wohngegend von Velden, nur wenige Gehminuten vom See entfernt. Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren und Wassersport, aber auch Restaurants und Cafés für gemütliche Abende mit der Familie.

**Energieausweis:** ist vorhanden

**Verkaufspreis: € 1.290.000.-**

**Maklerprovision:** 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

### **Interesse geweckt?**

Jederzeit bin ich telefonisch für Sie erreichbar, um einen persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Ich freue mich darauf, von Ihnen zu hören.

Weitere Informationen erhalten Sie vom zuständigen Immobilienberater, Herrn Justin Cruz, telefonisch unter +43 677 617 945 84 oder per E-Mail an [immo@allesgefunden.at](mailto:immo@allesgefunden.at).

Wir erlauben uns, Ihnen o.a. Objekt freibleibend und unverbindlich anzubieten. Alle Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Abgeber und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Alle Flächen- und sonstigen Maßangaben sind ca. Angaben und ohne Gewähr. Wir weisen Sie darauf hin, dass wir kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig sind. Für den Fall, dass ein Vertragsabschluss über das von uns angebotene Objekt oder ein zweckgleichwertiges Rechtsgeschäft (z.B. Kauf statt Miete) zustande kommt, gilt eine Vermittlungsprovision gemäß Immobilienmaklerverordnung in der jeweiligen Höhe zzgl. gesetzlicher USt als vereinbart.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.