

# Ein / Zweifamilien Landhaus Velden am Wörthersee



**Objektnummer: 14001339**

**Eine Immobilie von Altmayer Immobilienservice GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9500 Villach
<b>Baujahr:</b>	1978
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	297,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	324,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8,50
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Garten:</b>	896,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	598.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Dr. Hermann Altmayer MBA**

Altmayer Immobilienservice GmbH

Wid  
950

T +4  
H +4  
F +4

Ger  
Verf





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der weit über die Grenzen bekannte Gemeinde Velden am Wörthersee in Kärnten! Diese wunderschöne und viel Platz bietende Immobilie, liegt in leichter Nordhanglage, wodurch die Sonne von Morgens bis Abends zum Sonnenuntergang in vollen Zügen genossen werden kann und bietet alles, was Sie sich für ein komfortables und entspanntes Familienleben wünschen. Mit ca. 290 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einer Wohnnutzfläche von insgesamt 325 m<sup>2</sup> und insgesamt 8 Zimmern bietet dieses Einfamilienhaus genügend Platz für Ihre ganze Familie und bietet auch eine zweite Wohneinheit an.

Das geräumige Haus verfügt auch noch über eine zweite kleine Wohnung im Untergeschoss, die als Einliegerwohnung, Gästeunterkunft oder einfach als Generationsstätte hervorragend genutzt werden kann.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und besticht durch seinen netten Garten und den reichlich vorhandenen Nebengebäuden und der Doppelgarage. Schon beim Betreten des Dielenbereichs werden Sie von einer warmen und einladenden Atmosphäre empfangen. Die hellen Räume sorgen für ein modernes und gemütliches Ambiente.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der großzügige Garten, der sich perfekt für gemütliche Grillabende mit Freunden oder zum Spielen mit den Kindern eignet. Genießen Sie die sonnigen Tage auf dem Balkon oder den zwei Terrassen und lassen Sie den Alltag hinter sich. Eine Terrasse bietet ebenfalls die Möglichkeit, den Garten zu nutzen und gleichzeitig geschützt vor Regen oder Sonneneinstrahlung zu sein.

Für Ihr Auto stehen Ihnen eine Doppel-Garage sowie vier Stellplätze zur Verfügung. So müssen Sie sich nie wieder Gedanken um die Parkplatzsuche machen, da auch für Ihre Gäste ausreichend Platz vorhanden ist.

Das Haus verfügt über drei Badezimmer, es hat jedes Stockwerk ein eigenes Bad und Toilette. Im Obergeschoß ist ein großes Badezimmer mit Wanne und Dusche erst vor wenigen Monaten errichtet worden und verfügt über ein Fenster mit herrlichem Blick in den nördlich gelegenen Gartenteil.

Die Immobilie wird mit 1 Öl - Zentralheizung gewärmt und verfügt auch noch über einen zusätzlichen Holz-Kohlebrenner, damit kann man einer Abhängigkeit von der Ölverfügbarkeit wunderbar aus dem Weg gehen. Zusätzlich steht im Erdgeschoss, im großen Wohnzimmer ein Dauerbrandofen zur Verfügung, der eine wohlige Behaglichkeit beschert und sorgt somit für ein angenehmes Raumklima.

Durch die Verwendung von hochwertigen Materialien, die Decken und Stiegen bestehen aus Stahlbeton, die Wände aus Ytong Ziegelsteine, die Fassade aus Silikatreibputz, das Dach ist

ein Kaldach und wurde erst 2012 neu mit Bitumenschindeln gedeckt und die Kamine als Schiedel Kamine ausgeführt, kann das große und platz anbietende Haus als solide ausgeführt bezeichnet werden und spiegelt die Qualität dieser Immobilie wieder.

Das große und im Baustil sehr schöne und vollunterkellerte Landhaus ist komplett möbliert und dadurch können Sie ohne größerem Zeit- bzw. Kapitalaufwand, die Immobilie relativ kurzfristig bewohnen und genießen.

Die Verkehrsanbindung durch die nahegelegene Bushaltestelle ist optimal. Auch für Familien mit Kindern ist die Lage ideal, da sich eine Apotheke, eine Schule und ein Kindergarten, sowie die gesamte für einen angenehmen Lebensstil notwendige Infrastruktur in der Nähe, entweder Velden und oder Wernberg befinden.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Hier erwartet Sie ein perfektes Zuhause für Ihre Familie in einer traumhaften Umgebung. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und werden Sie Teil der Gemeinde Velden am Wörthersee in Kärnten. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.500m

Apotheke <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m

Kindergarten <3.500m

Universität <9.000m

Höhere Schule <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <3.000m

Bank <3.000m

Post <3.000m

Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap