# "Dieses Haus bietet Raum für individuelle Gestaltung inmitten von Velden am Wörthersee"

Seezugang mit Bootsanlegestelle

**Objektnummer: 5660/7376**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 9220 Velden am Wörther See |
| **Wohnfläche:** | 88,81 m² |
| **Gesamtfläche:** | 450,00 m² |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Garten:** | 389,00 m² |
| **Keller:** | 12,00 m² |
| **Kaufpreis:** | 2.390.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

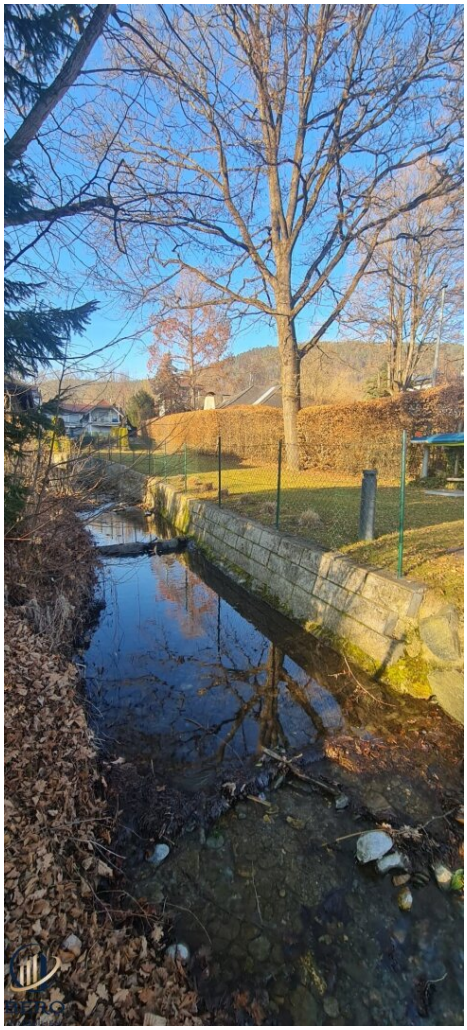
## Ihr Ansprechpartner

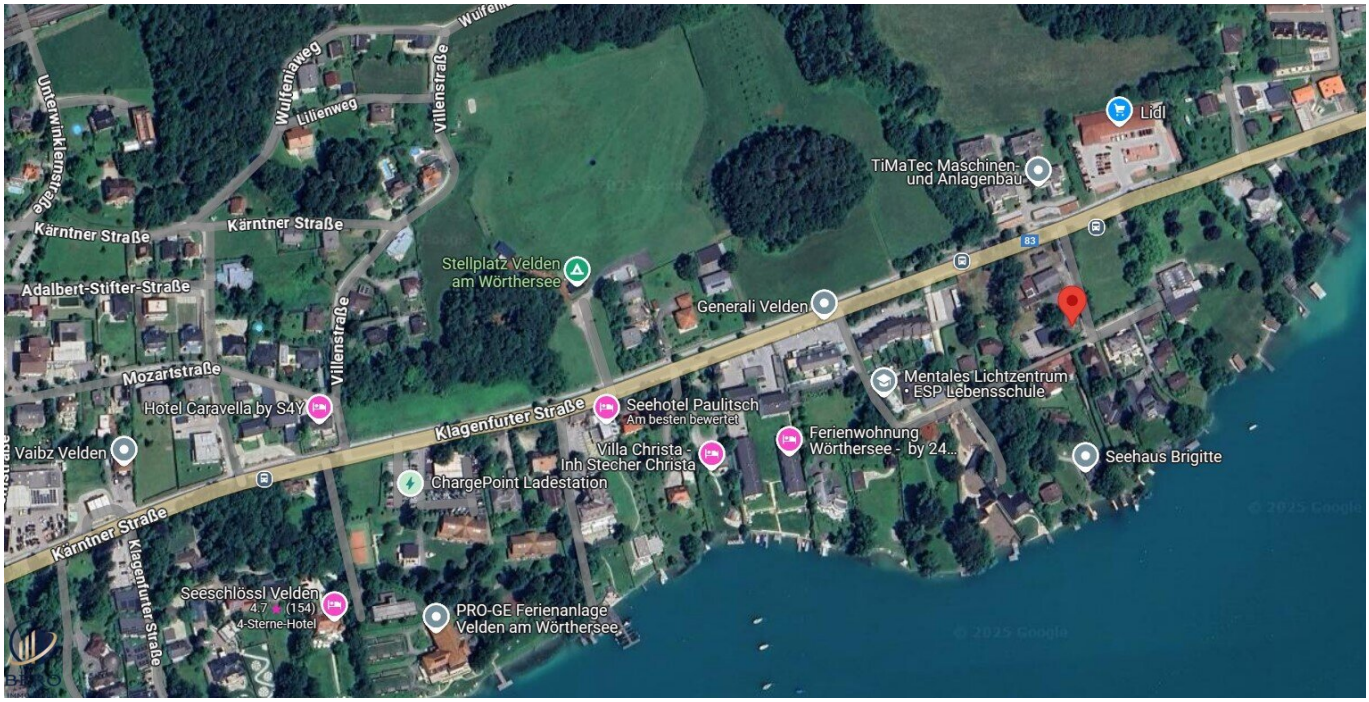
**Beatrix Fötsch**

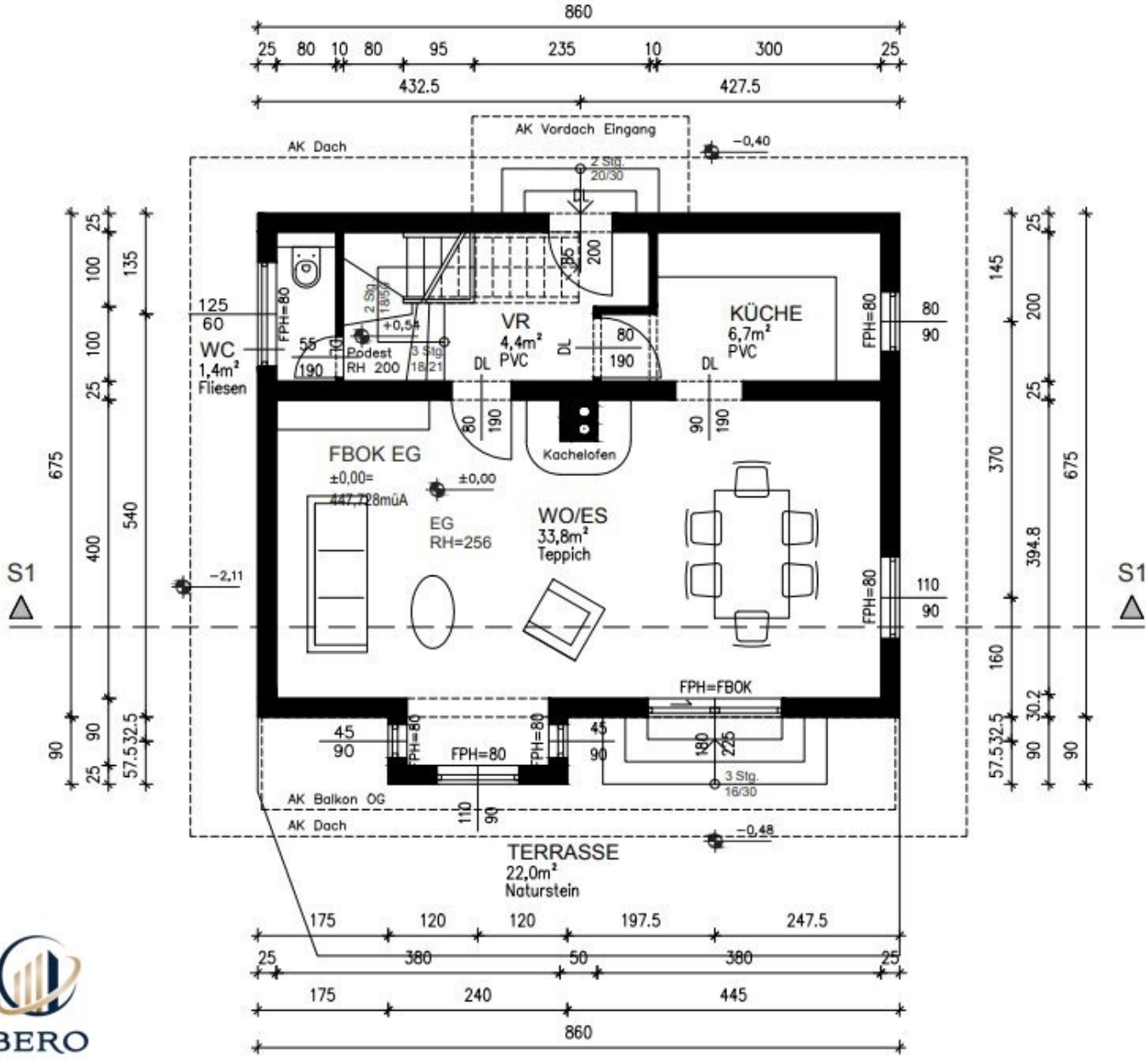
Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2
1010 Wien

T +43 1 997 80 64
H +43 699 11227903

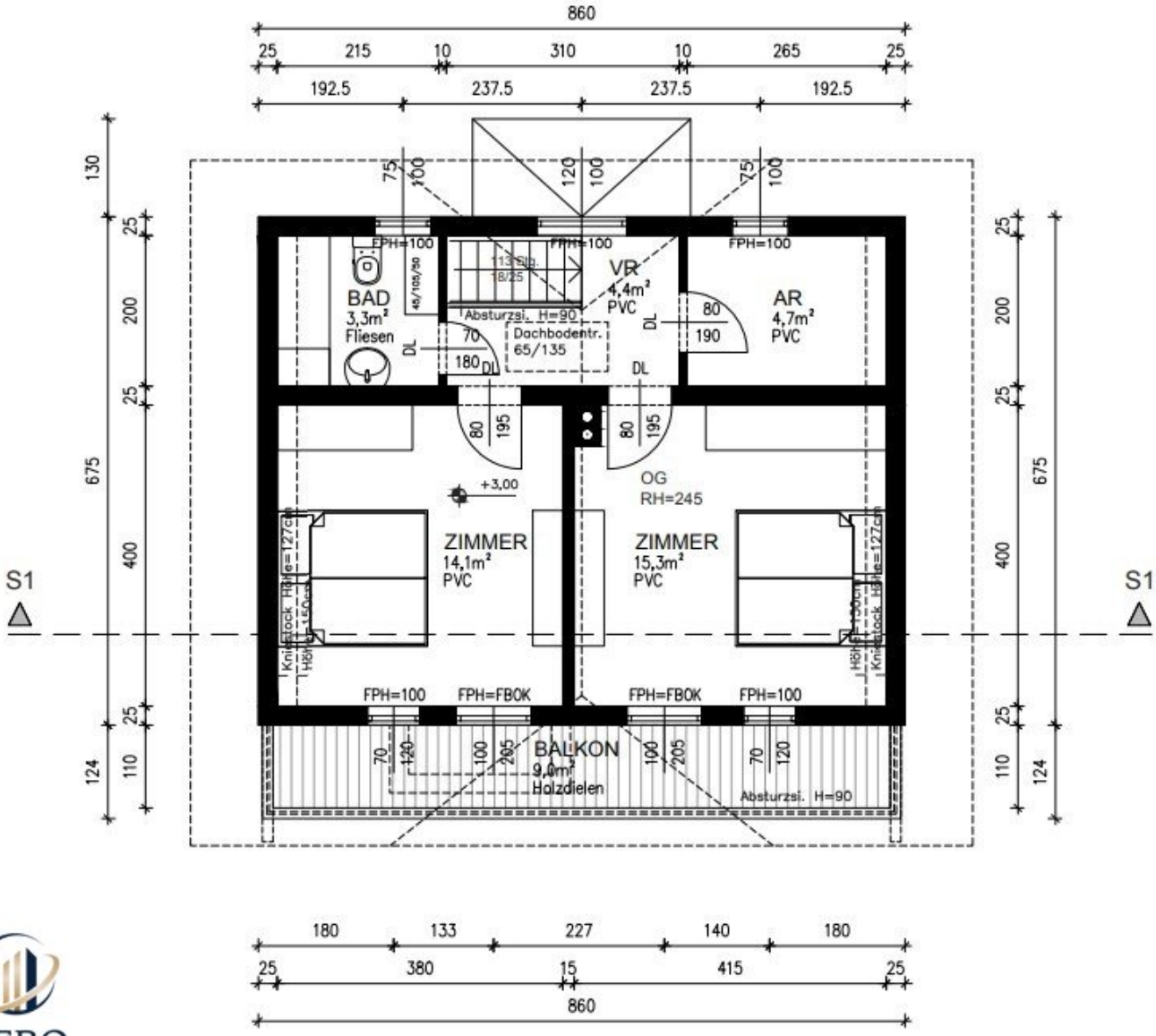
Gerne
Verfüg



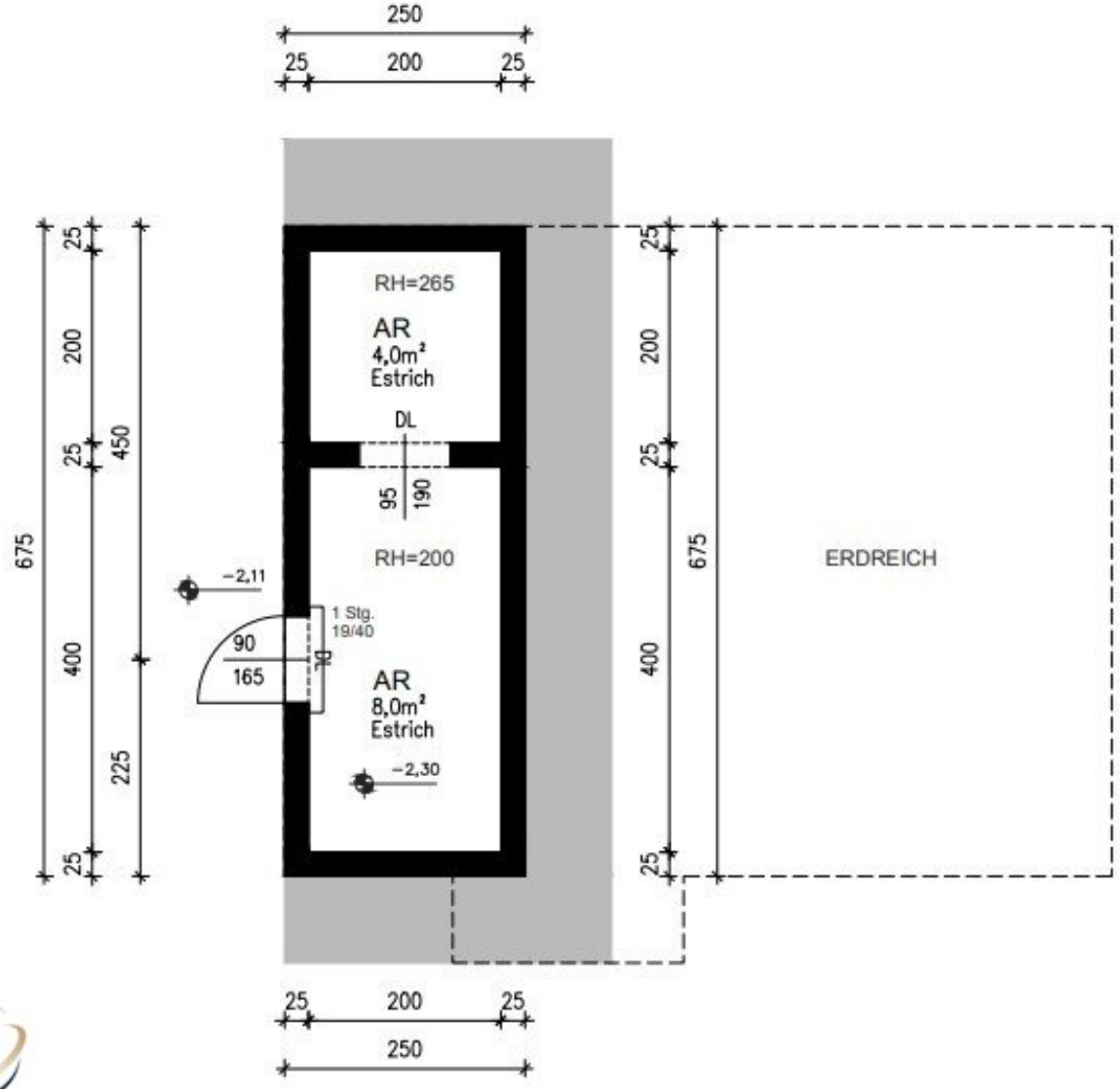

Wulfeniaweg
Lilienweg
Villenstraße
Unterwinklernstraße
Kärntner Straße
Kärntner Straße
Adalbert-Stifter-Straße
Mozartstraße
Villenstraße
Hotel Caravella by S4Y
Vaibz Velden
Stellplatz Velden am Wörthersee
Generali Velden
TiMaTec Maschinen- und Anlagenbau
Lidl
Mentales Lichtzentrum • ESP Lebensschule
Seehotel Paulitsch
Am besten bewertet
Klagenfurter Straße
Villa Christa - Inh Stecher Christa
Ferienwohnung Wörthersee - by 24...
Seehaus Brigitte
ChargePoint Ladestation
Kärntner Straße
Klagenfurter Straße
Seeschlössl Velden
4.7 (154)
4-Sterne-Hotel
PRO-GE Ferienanlage Velden am Wörthersee
83



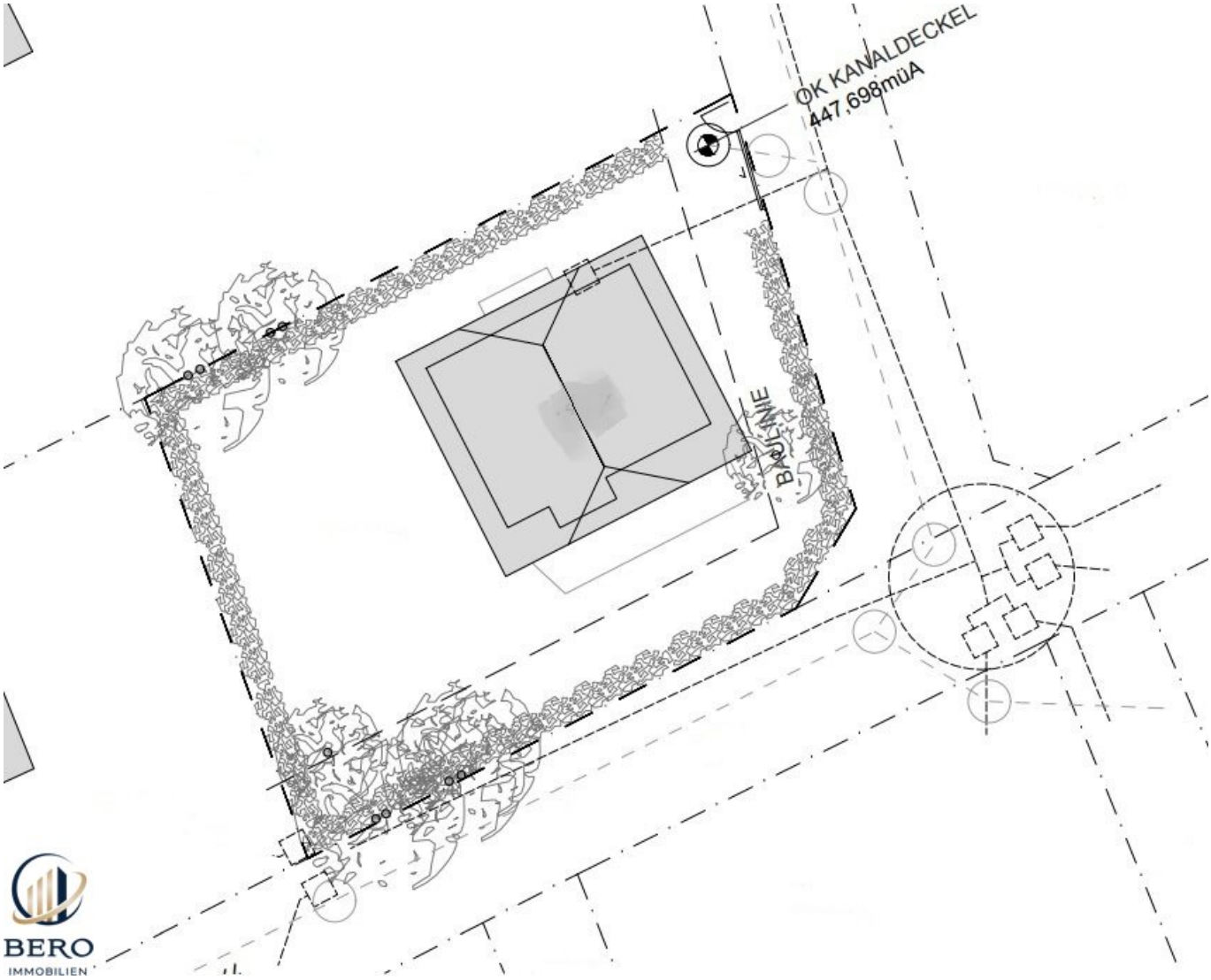

BERO
IMMOBILIEN



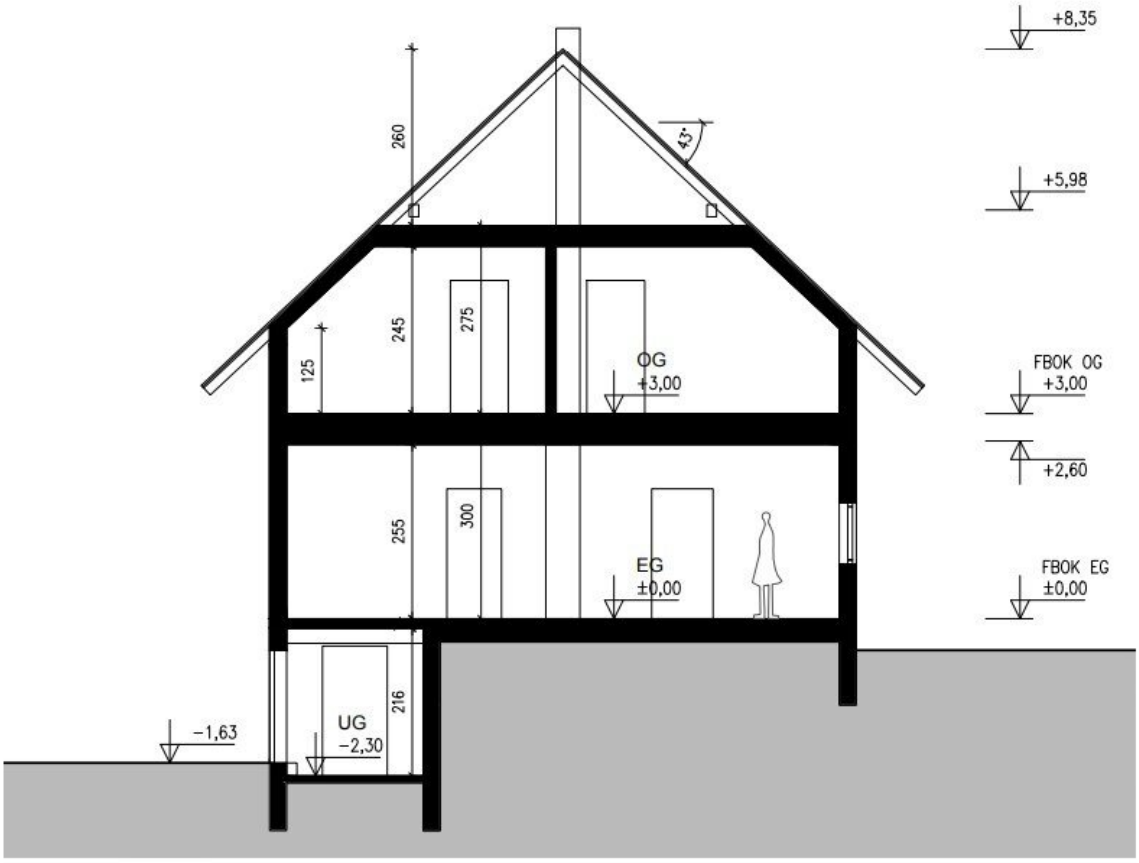

BERO
IMMOBILIEN



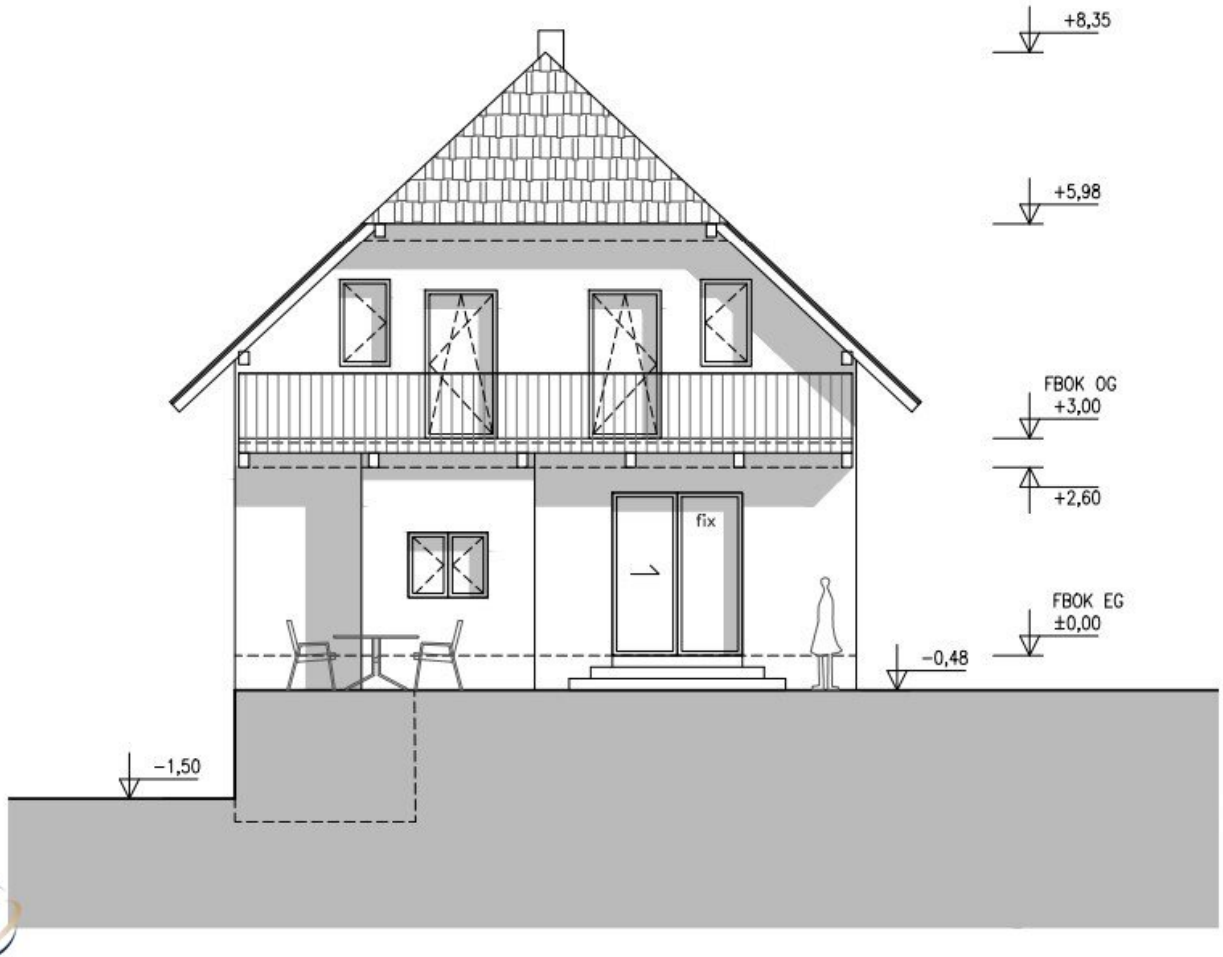

BERO
IMMOBILIEN



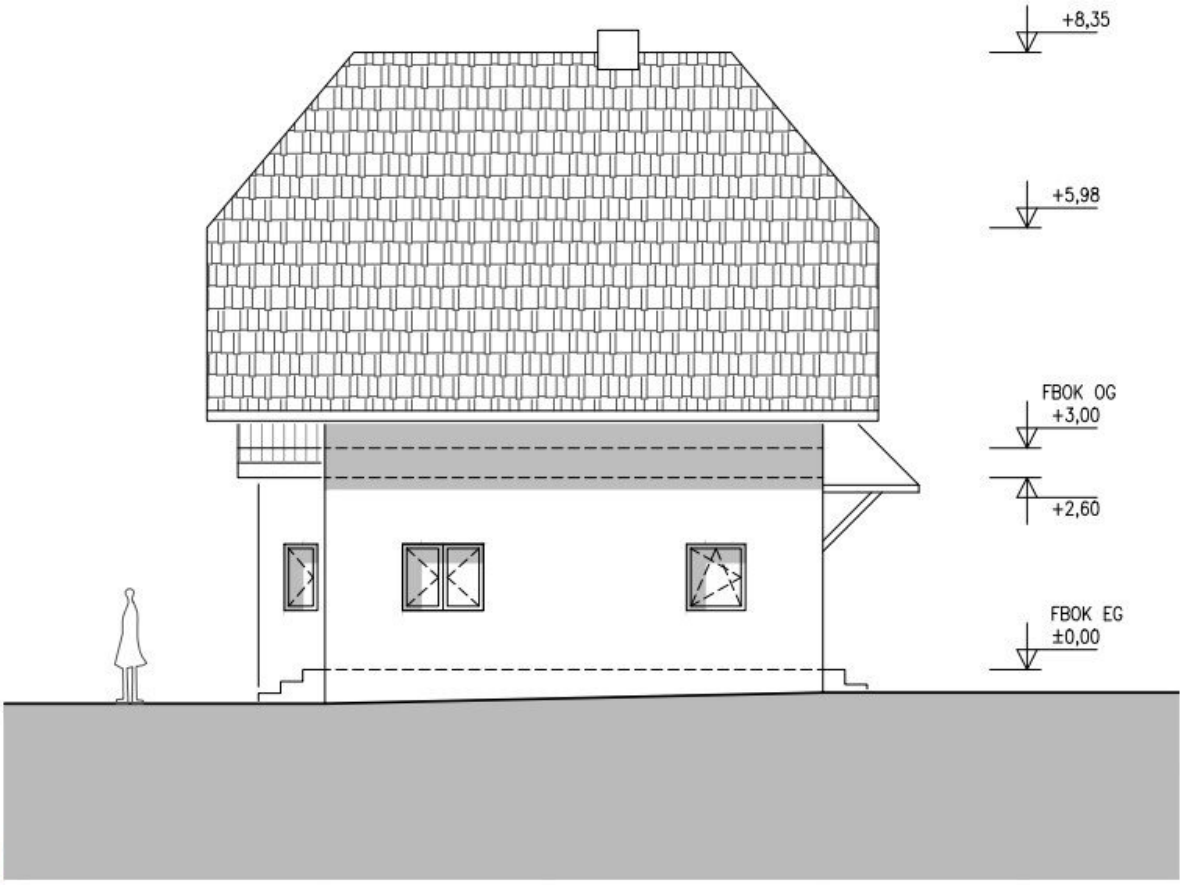

BERO
IMMOBILIEN



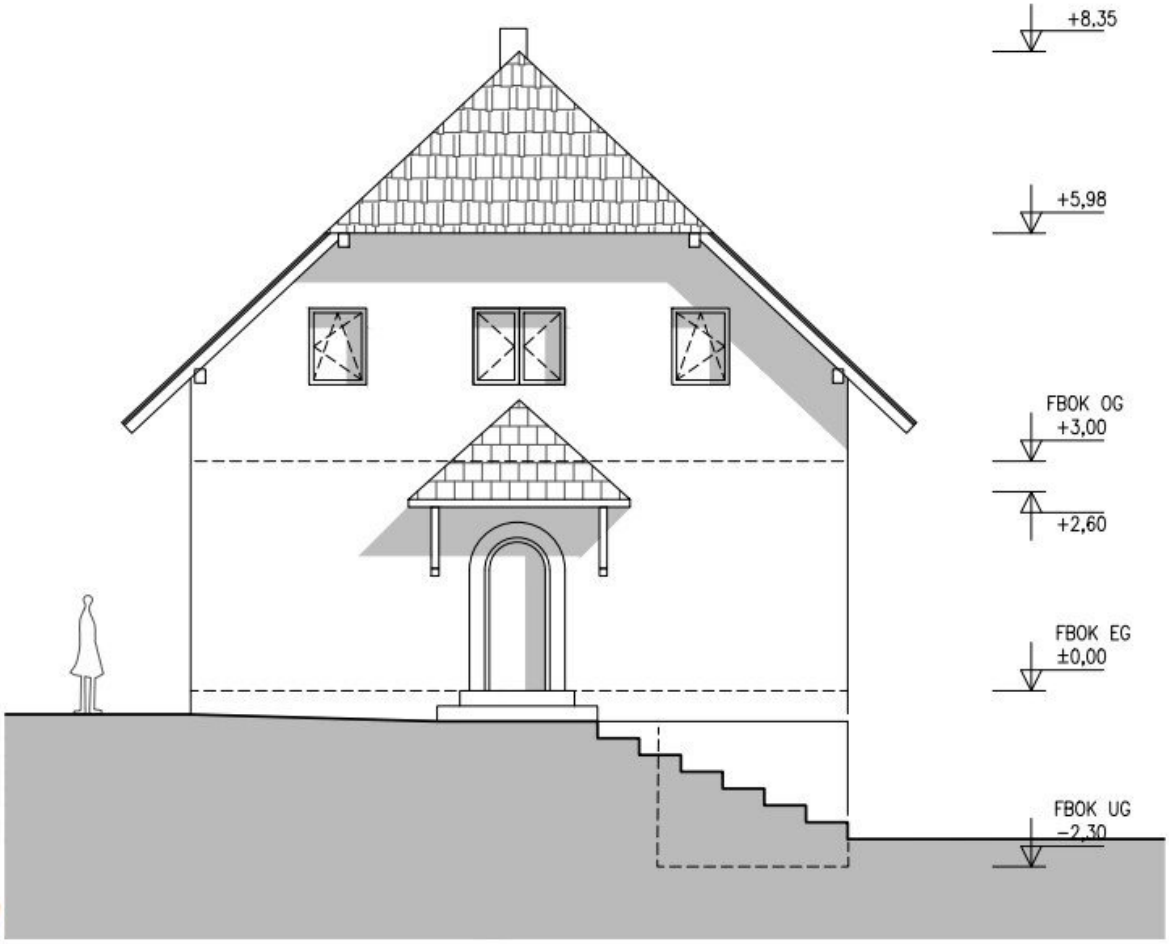

BERO
IMMOBILIEN



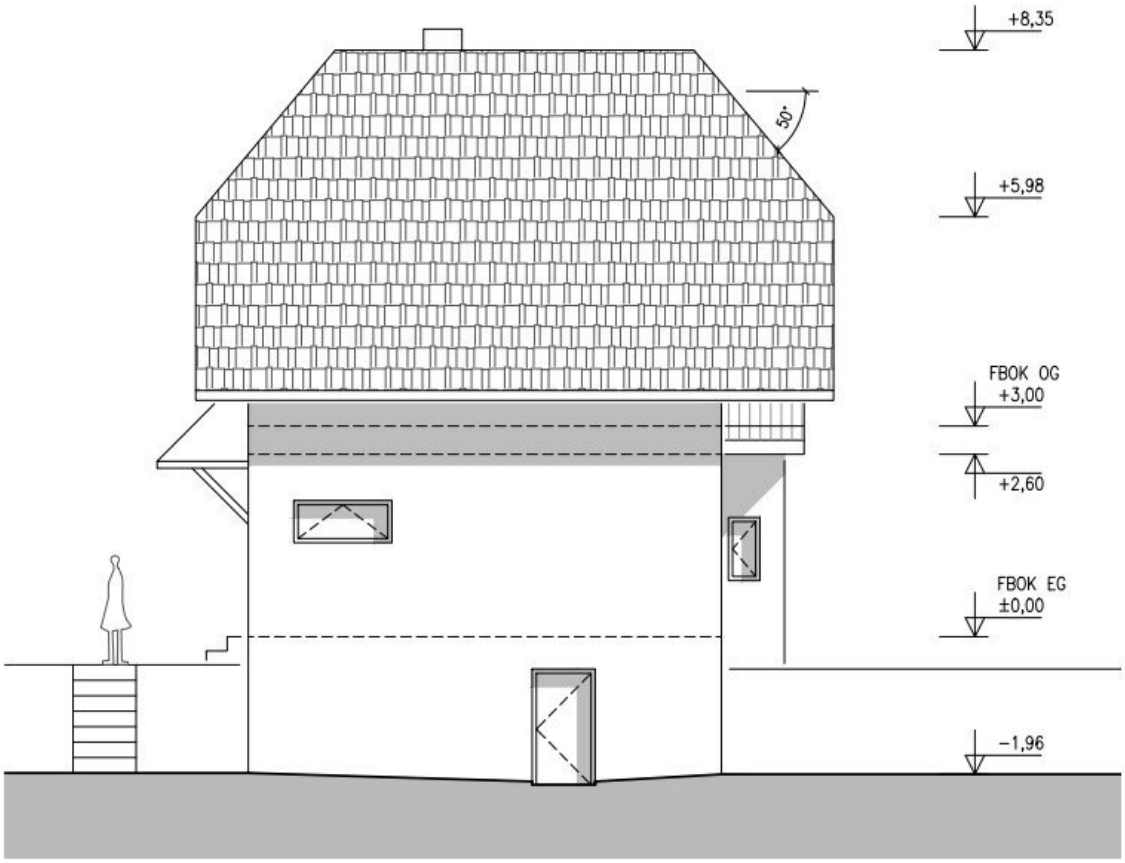

BERO
IMMOBILIEN




BERO
IMMOBILIEN




BERO
IMMOBILIEN




BERO
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

**„Velden, das Juwel des Wörthersees“**

**Lage**

**Der Wörthersee** ist der größte Badesee in Kärnten und aufgrund seiner begünstigten klimatischen Lage und seiner unverkennbaren türkisgrünen Farbe auch einer der wärmsten Alpenseen Österreichs.

Die Region Wörthersee umfasst unter anderem die bekannten Orte wie Velden am Wörthersee, Maria Wörth, Reifnitz oder auch Pörtschach. Leuchtend türkises Wasser, traumhafter Sonnenschein & südländisches Flair.– gespickt mit einzigartigen Plätzen, abwechslungsreichen Freizeit- und Kulturmöglichkeiten, herrlichen Ausflugszielen inmitten wundervoller Natur. Weiters finden Sie innerhalb weniger Autominuten eine perfekte Infrastruktur, exklusive Restaurants, gemütliche Cafés, trendige Strandbars und auch Geschäfte des täglichen  Bedarfs vor. -Herz was willst du mehr!

Wenn Sie den schönsten Ausblick in ganz Kärnten erleben wollen, ist der Pyramidenkogel genau das richtige für Sie. In 920 Metern Höhe können Sie die Schönheit der beeindruckenden Seelandschaft in 360 Grad genießen und dank des modernen Panoramaaufzugs können Sie den schweißtreibenden Aufstieg durch eine entspannte Reise in den Himmel ersetzen.

Velden liegt an der Südbahn mit Zug- und S-Bahn-Verbindungen nach Villach und nach Klagenfurt. Es gibt im Ortsgebiet eine Haltestelle (Lind/Rosegg) und den historischen Bahnhof von Velden, der sich in der Nähe des Ortskerns befindet. Im Norden des Gemeindegebiets verläuft die Autobahn A2. Velden ist mit zwei Zubringern (Velden Ost und Velden West) an diese angeschlossen. Die Landeshauptstadt Klagenfurt und der Flughafen sowie die angrenzenden Nachbarländer Italien und Slowenien sind bequem mit dem Auto in kurzer Zeit erreichbar. Ebenso befindet sich Wien mit dem PKW oder der Bahn nur wenige Stunden entfernt.

In Velden befinden sich weiters 3 öffentliche Volksschulen, sowie eine Musikschule und eine öffentliche Mittelschule. Außerdem ist Velden Standort einer internationalen Schule, der ISC Carinthia.

**Wir freuen uns sehr auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen !**

**Beschreibung der Liegenschaft**

**Genehmigter Neubau oder doch die Revitalisierung des Bestandshauses?** Dieses Haus

bietet viel Raum für individuelle Gestaltung – entweder durch eine Sanierung oder die Möglichkeit, ein neues Wohnkonzept mit mehr Wohnfläche zu realisieren. Der private Badesteg & die Bootsanlegestelle machen dieses Refugium zu einem ganz besonderen Rückzugsort, an dem man den See in vollen Zügen erleben und genießen kann. Die Bootsanlegestelle dient ausschließlich dem Ein- und Aussteigen, ist jedoch keine Anlegestelle.

**Fakten im Überblick**

- charmantes Einfamilienhaus mit Potenzial
- privater Seezugang und Bootsanlegestelle
- Exklusive Lage mit viel Privatsphäre
- Baubewilligung für einen Neubau
- das Baderecht und die Benützung der Bootsanlegestelle sind sichergestellt
- Sie gelangen über einen nur zweiminütigen Fußweg direkt ans Ufer.

Wohnfläche rund 89 m²

Gartenfläche rund 389 m²

**Erdgeschoss**

- Vorraum ca. 4,4 m²
- rd. 33 m² großes Wohn-Esszimmer mit direktem Zugang auf die Terrasse und in den sonnigen Garten
- Küche ca. 6,7 m²
- Gäste-WC

**Obergeschoss**

- Vorraum ca. 4,4 m²
- 2. Zimmer rund 15,3 m²
- Ankleideraum ca. 4,7 m²
- 3. Zimmer ca. 14,1 m²
- Bad & WC

**Untergeschoss**

- Abstellraum 1 ca. 4 m²
- Abstellraum 2 ca. 8 m²

Weiters finden Sie am Grundstück zwei PKW-Stellplätze vor.

## Weiterführende Informationen

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die angeführten Bilder sind zum Teil Visualisierungen. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben innerhalb des Exposees erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <2.000m
Apotheke <1.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m

**Sonstige**
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap