# Exklusive Balkonwohnung | HABITAT Velden | TOP 9

**Objektnummer: 918**

**Eine Immobilie von Immo-Hoch2**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Augsdorfer Straße |
| **Art:** | Wohnung - Etage |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 9220 Velden am Wörther See |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 75,26 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Keller:** | 4,66 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 37,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,80 |
| **Kaufpreis:** | 647.700,00 € |

**Infos zu Preis:**

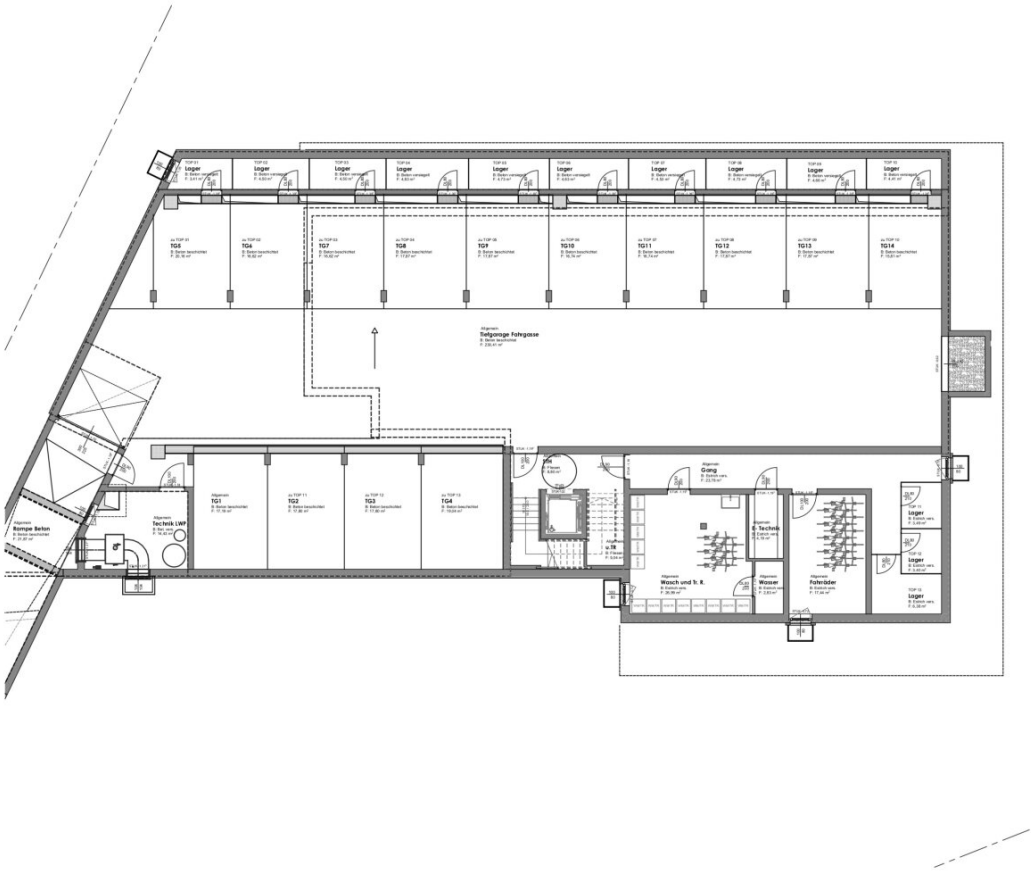
+ TG-Parkplatz: 25.000€

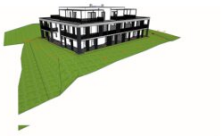
**Provisionsangabe:**

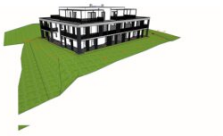
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

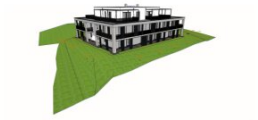
**Ariane Barrasch, MSc**


Allgemein
Tiefgarage Fahrgasse
Allgemein
Rampe Beton
Allgemein
Technik LWP
Allgemein
TG1
Allgemein
TG2
Allgemein
TG3
Allgemein
TG4
Allgemein
Gang
Allgemein
Wasch und Tr. R.
Allgemein
E. Technik
Allgemein
Wasser
Allgemein
Fahrräder
Lager





| TOP 09 | |
|---|---|
| Wohnen und Aufenthalt | 75,26 m² |
| AR im Keller | 4,66 m² |
| Balkon | 27,65 m² |
| Parkplatz Tiefgarage | 17,87 m² |



# IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

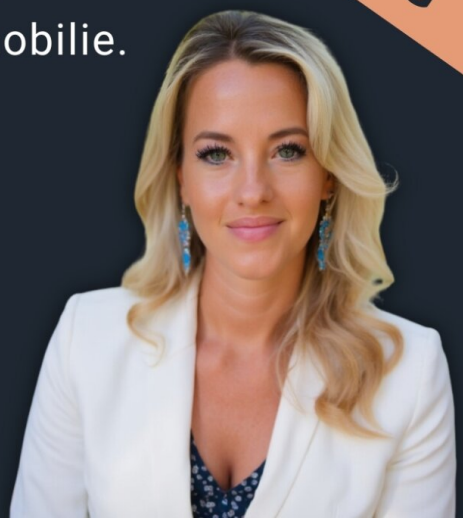
Erhalten Sie eine **kostenfreie, präzise** und **individuelle** Bewertung Ihrer Immobilie.

SCHNELL & UNVERBINDLICH!

**Ariane Barrasch, MSc**
0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin

KOSTENLOSE BEWERTUNG



immo²
4 Jahre in Folge
KURIER
AUSGEZEICHNET
Immo-hoch2
TOP IMMO EXPERTE
2025
IMWF

# Objektbeschreibung

**Ihr moderner Rückzugsort in Velden – Edles 3-Zimmer-Apartment mit Balkon in Seenähe**

Willkommen im **HABITAT Velden** – einem stilvollen Neubauprojekt mit 13 exklusiven Wohneinheiten inmitten der idyllischen Naturlandschaft von Augsdorf. Hier, nur **wenige Gehminuten vom Wörthersee** entfernt, genießen Sie die perfekte Verbindung aus Ruhe, Design und Lebensqualität. Diese elegante Erdgeschosswohnung überzeugt mit durchdachtem Grundriss, hochwertiger Ausstattung und einem privaten Garten – ideal für Menschen mit Anspruch.

## IMMO-HOCH2-HIGHLIGHTS IM ÜBERBLICK:

**Elegantes 3-Zimmer-Apartment | TOP 9**

• **Wohnfläche**: ca. 75,26 m²

• **Balkonfläche**: ca. 27,65 m²

• **Baustart**: Bereits erfolgt – Ihr Vorteil bei früher Entscheidung

• **Heizsystem**: Umweltfreundliche Luft-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung

• **Lage**: Nur 8 Gehminuten an den Wörthersee, 3 Autominuten ins Zentrum von Velden

• **Mitgestaltung**: Individuelle Wünsche je nach Baufortschritt umsetzbar

## Wohnen mit Weitblick

Treten Sie ein in Ihre neue Wohlfühlwohnung und erleben Sie modernes Wohnen auf höchstem Niveau. Der offene Wohn-Essbereich öffnet sich über bodentiefe Fenster zur sonnigen Terrasse – ein idealer Ort für entspannte Stunden oder gesellige Abende.
Der **großzügige Balkon** bildet eine harmonische Einheit aus Innen- und Außenbereich. Genießen Sie Frühstück im Freien, entspannen Sie bei einem Glas Wein im Abendlicht oder gestalten Sie Ihre persönliche Ruheoase nach Ihren Vorstellungen.

## Parkmöglichkeiten

Können zusätzlich mit dazu erworben werden:

**13x TG-Stellplätze:** 25.000 €

**8x Kfz-Stellpläze außen:** 12.500 €

**2x Carport:** 18.000 €

## Ausstattung zum Verlieben

• Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung

• Edle Parkettböden & großformatige Fliesen

• Sanitärausstattung namhafter Hersteller

• Großzügige Fensterflächen für lichtdurchflutetes Wohnen

• Elektrische Raffstores für optimale Beschattung

## Komfortable Wohnanlage mit allem, was dazugehört

**Als Teil von HABITAT Velden profitieren Sie nicht nur von stilvollem Wohnraum, sondern auch von durchdachter Infrastruktur:**

• Keller- und Lagerräume für zusätzlichen Stauraum

• Fahrrad- und Kinderwagenraum

• Barrierearme Bauweise

## Zusammenfassung

Diese Erdgeschosswohnung in HABITAT Velden bietet Ihnen einen modernen Lebensstil in einer der begehrtesten Wohnregionen Österreichs. Ob als Eigenheim oder kluge Anlage – hier investieren Sie in bleibende Werte und höchste Lebensqualität.

**Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Beratungstermin und sichern Sie sich Ihre Wunschwohnung in HABITAT Velden – Ihrem neuen Zuhause zwischen Natur, See und urbaner Nähe.**

**Noch nicht das Richtige dabei? Diese Wohneinheiten stehen insgesamt zur Verfügung:**

***HABITAT Velden***

EG | TOP 1 | 2 Zimmer | Wohnfläche: 49,16 m2 | Terrasse: 12,95 m2 | ab 353.200 €

EG | TOP 2 | 2 Zimmer | Wohnfläche: 49,16 m2 | Terrasse: 23,08 m2 | ab 422.100 €

EG | TOP 3 | 2 Zimmer | Wohnfläche: 49,16 m2 | Terrasse: 15,64 m2 | ab 421.100 € - reserviert

EG | TOP 4 | 2 Zimmer | Wohnfläche: 49,17 m2 | Terrasse: 14,82 m2 | ab 395.100 € - reserviert

EG | TOP 5 | 2 Zimmer | Wohnfläche: 49,16 m2 | Terrasse: 14,82 m2 | ab 395.100 €

EG | TOP 6 | 2 Zimmer | Wohnfläche: 49,16 m2 | Terrasse: 30,57 m2 | ab 423.000 €

1. OG | TOP 7 | 2 Zimmer | Wohnfläche: 49,13 m2 | Balkon: 15,17 m2 | ab 369.800 €

1. OG | TOP 8 | 2 Zimmer | Wohnfläche: 49,33 m2 | Balkon: 33,73 m2 | ab 426.900 €

1. OG | TOP 9 | 3 Zimmer | Wohnfläche: 75,26 m2 | Balkon: 27,65 m2 | ab 647.700 €

1. OG | TOP 10 | 2 Zimmer | Wohnfläche: 47,45 m2 | Balkon: 17,22 m2 | ab 339.300 € - verkauft

1. OG | TOP 11 | 3 Zimmer | Wohnfläche: 75,43 m2 | Balkon: 46,39 m2 | ab 655.000 €

DG | TOP 12 | 3 Zimmer | Wohnfläche: 85,56 m2 | Terrasse: 79,50 m2 | ab 1.028.700 € - reserviert

DG | TOP 13 | 3 Zimmer | Wohnfläche: 79,21 m2 | Terrasse: 44,64 m2 | ab 1.029.200 € - reserviert

**Sichern Sie sich zeitnah Ihr Eigentum im HABITAT Velden – einer der modernsten Wohnlagen am Wörthersee!**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <1.250m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.250m
Bäckerei <1.250m

**Sonstige**
Bank <1.250m
Geldautomat <1.250m
Post <1.250m
Polizei <1.250m

**Verkehr**
Bus <250m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap