

## **Exklusive 2-Zimmer-Erdgeschoss-Wohnung | HABITAT Velden | TOP 2**



**Objektnummer: 910**

**Eine Immobilie von Immo-Hoch2**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Augsdorfer Straße                |
| Art:                          | Wohnung - Terrassenwohnung       |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 9220 Velden am Wörther See       |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 49,16 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Keller:                       | 4,05 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,80                           |
| Kaufpreis:                    | 422.100,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

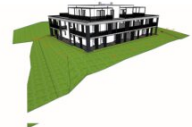
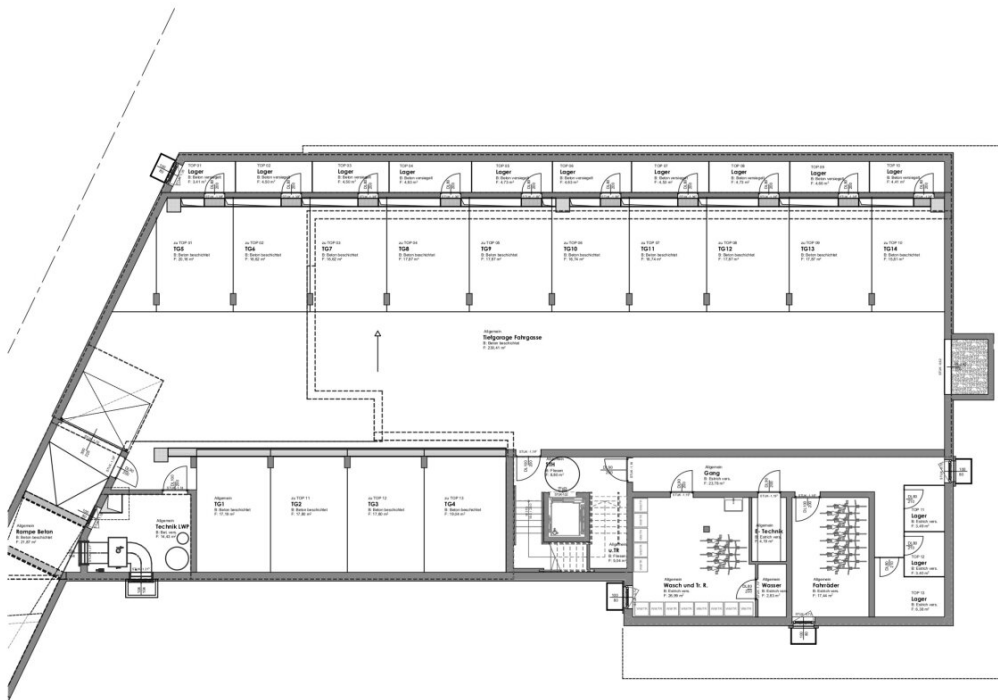
## Ihr Ansprechpartner



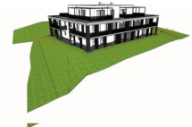
**Ariane Barrasch, MSc**

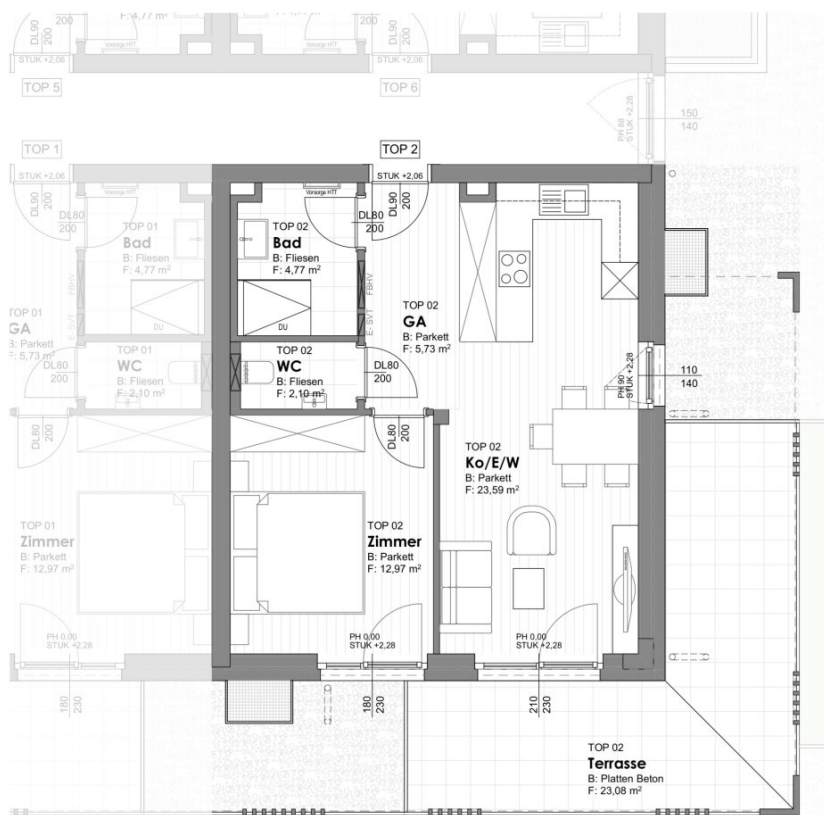
Immo Hoch2 GmbH.  
Hauptstraße 160  
9210 Pörschach am Wörthersee



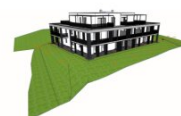








| TOP 02                |                      |
|-----------------------|----------------------|
| Wohnen und Aufenthalt | 49,16 m <sup>2</sup> |
| AR im Keller          | 4,50 m <sup>2</sup>  |



# IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

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

SCHNELL & UNVERBINDLICH!

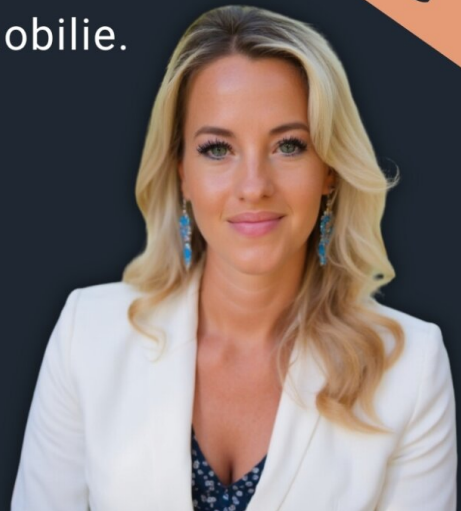
**Ariane Barrasch, MSc**

0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin



**KOSTENLOSE  
BEWERTUNG**





4 Jahre  
in Folge

K  
AUS

K  
AUS

KURIER  
AUSGEZEICHNET

Im

Im

Immo-hoch2

2

2

TOP IMMO  
EXPERTE  
2025

IMWF



## Objektbeschreibung

### Ihr moderner Rückzugsort in Velden – Stilvolles 2-Zimmer-Apartment mit Terrasse 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 2-Zimmer-Apartment | TOP 2

- **Wohnfläche:** ca. 49,16 m<sup>2</sup>
- **Terrassenfläche:** ca. 23,08 m<sup>2</sup>
- **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. Die **großzügige Terrasse** 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-Stellplätze 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 m<sup>2</sup> | Terrasse: 12,95 m<sup>2</sup> | ab 353.200 €

EG | TOP 2 | 2 Zimmer | Wohnfläche: 49,16 m<sup>2</sup> | Terrasse: 23,08 m<sup>2</sup> | ab 422.100 €

EG | TOP 3 | 2 Zimmer | Wohnfläche: 49,16 m<sup>2</sup> | Terrasse: 15,64 m<sup>2</sup> | ab 421.100 € -  
reserviert

EG | TOP 4 | 2 Zimmer | Wohnfläche: 49,17 m<sup>2</sup> | Terrasse: 14,82 m<sup>2</sup> | ab 395.100 € -  
reserviert

EG | TOP 5 | 2 Zimmer | Wohnfläche: 49,16 m<sup>2</sup> | Terrasse: 14,82 m<sup>2</sup> | ab 395.100 €

EG | TOP 6 | 2 Zimmer | Wohnfläche: 49,16 m<sup>2</sup> | Terrasse: 30,57 m<sup>2</sup> | ab 423.000 €

1. OG | TOP 7 | 2 Zimmer | Wohnfläche: 49,13 m<sup>2</sup> | Balkon: 15,17 m<sup>2</sup> | ab 369.800 €

1. OG | TOP 8 | 2 Zimmer | Wohnfläche: 49,33 m<sup>2</sup> | Balkon: 33,73 m<sup>2</sup> | ab 426.900 €

1. OG | TOP 9 | 3 Zimmer | Wohnfläche: 75,26 m<sup>2</sup> | Balkon: 27,65 m<sup>2</sup> | ab 647.700 €

1. OG | TOP 10 | 2 Zimmer | Wohnfläche: 47,45 m<sup>2</sup> | Balkon: 17,22 m<sup>2</sup> | ab 339.300 € -  
verkauft

1. OG | TOP 11 | 3 Zimmer | Wohnfläche: 75,43 m<sup>2</sup> | Balkon: 46,39 m<sup>2</sup> | ab 655.000 € -  
verkauft

DG | TOP 12 | 3 Zimmer | Wohnfläche: 85,56 m<sup>2</sup> | Terrasse: 79,50 m<sup>2</sup> | ab 1.028.700 €

DG | TOP 13 | 3 Zimmer | Wohnfläche: 79,21 m<sup>2</sup> | Terrasse: 44,64 m<sup>2</sup> | ab 1.029.200 € -  
reserviert

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

**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