

Anlegertraum in Velden: 3 Wohneinheiten, XXL Garten & Platz für Neubau



Objektnummer: 934

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9220 Velden am Wörther See
Baujahr:	1970
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	252,15 m ²
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Garten:	1.600,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 73,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,94
Kaufpreis:	800.000,00 €
Betriebskosten:	790,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

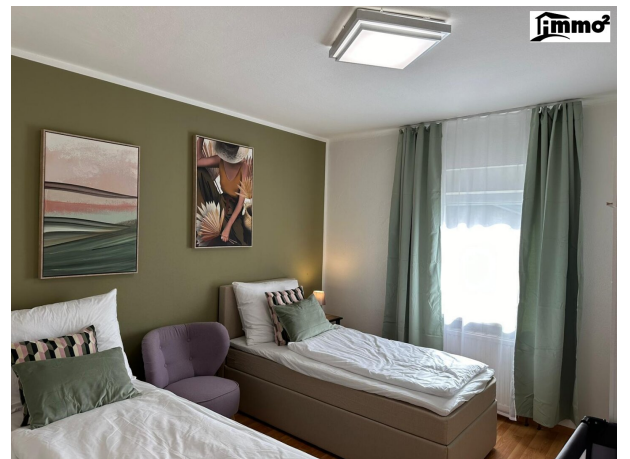
Ihr Ansprechpartner

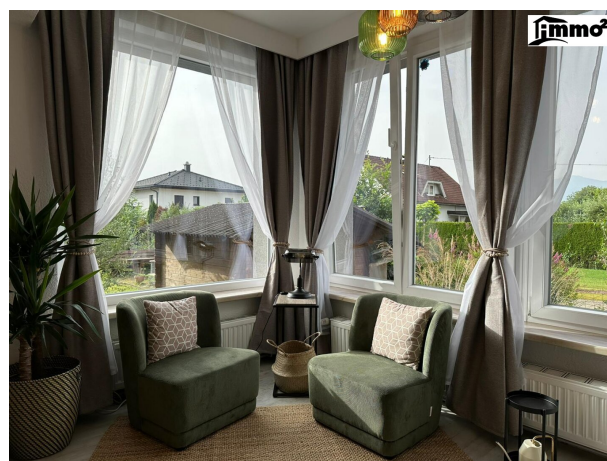


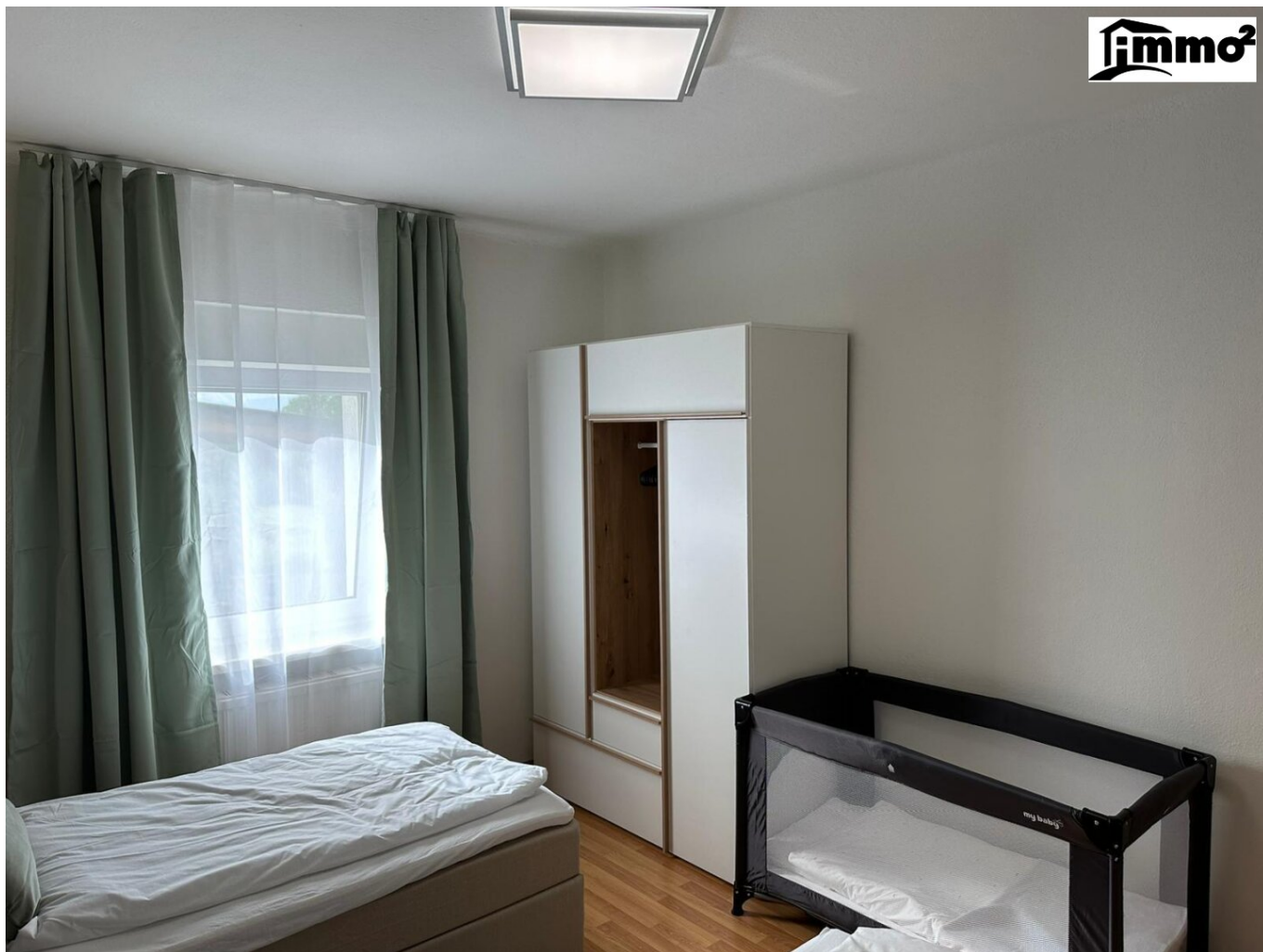
Daniela Danzinger

Immo Hoch2 GmbH.
Hauptstraße 160
9210 Pörschach am Wörthersee

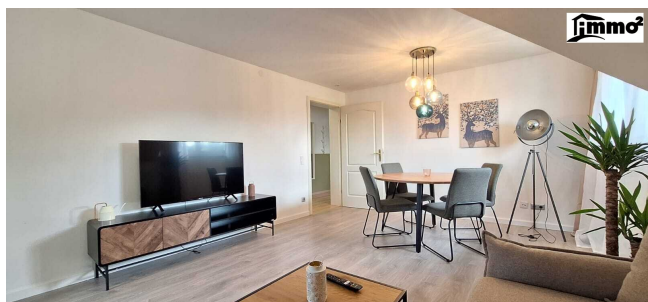


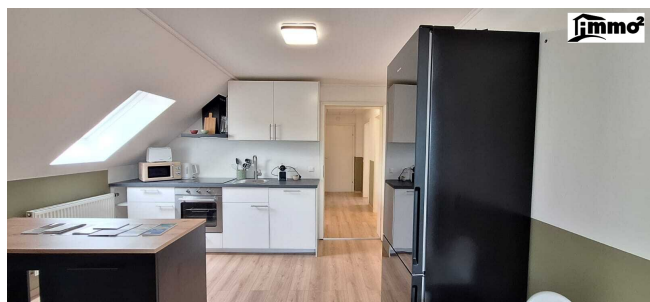














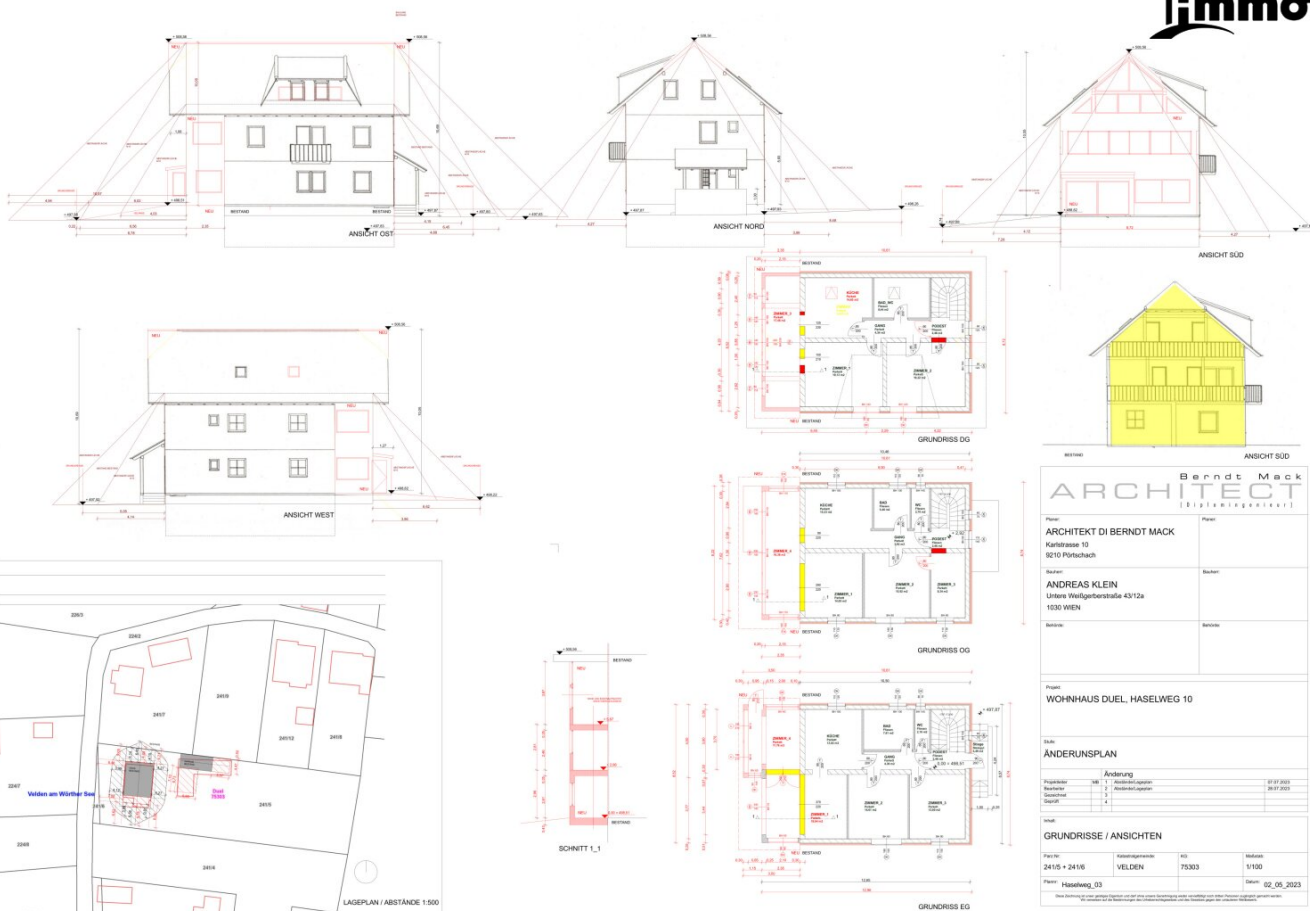




Velden am Wörther See

1
DE 4
75303

2



ARCHITECT

ARCHITEKT DI BERNDT MACK
Karlstrasse 10
8010 Pöchlarn
Untere Weißgerberstraße 43/12a
1030 WIEN

WOHNHAUS DUELL, HASELWEG 10

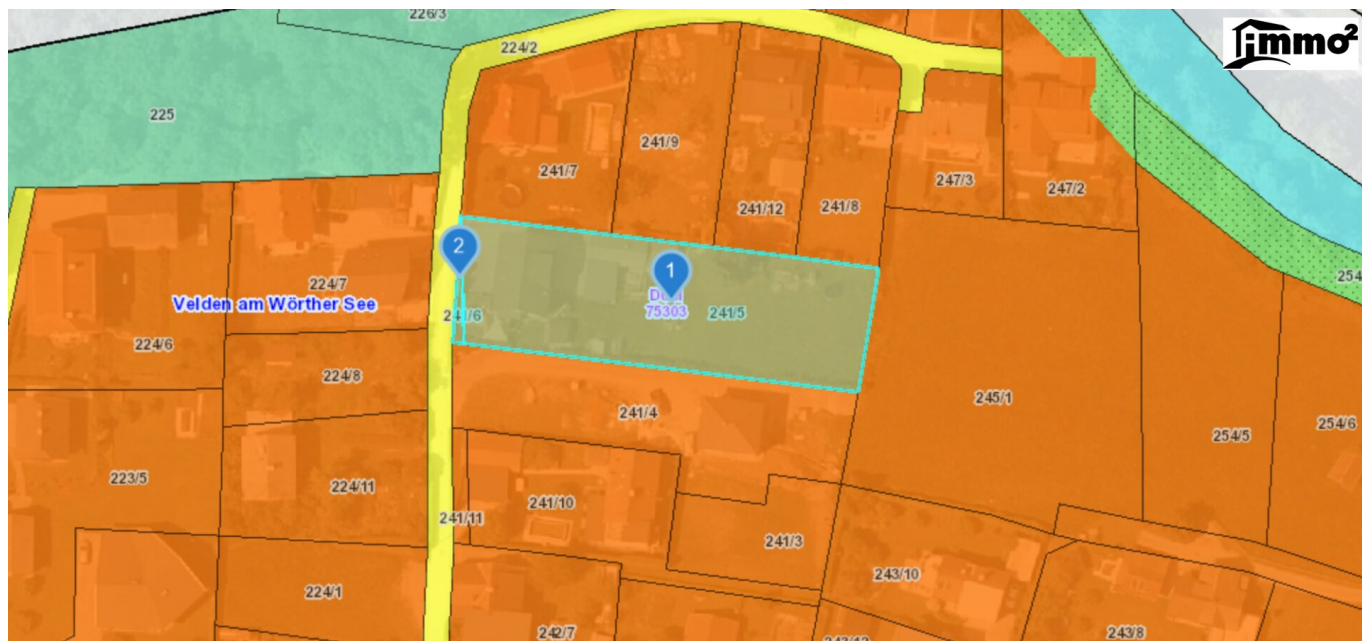
ÄNDERUNGSPLAN

Änderung		
Trichterfeld	1	Änderung
Rechner	2	Änderung
Gezeichnet	3	Änderung
Geprüft	4	Änderung

GRUNDRISS / ANSICHTEN

Plan Nr.	Haselweg 03	Blatt	1/100
24115 + 24116	VELDEN	75303	
Plan Nr.	Haselweg 03	Datum	02_05_2023

Die Zeichnung ist eine Kopie und darf nicht ohne schriftliche Genehmigung des Architekten verwendet werden.





Folgen Sie uns gerne auf
unseren sozialen Netzwerken.



Immo-hoch2



ariane.barrasch_immohoch2

IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

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

SCHNELL & UNVERBINDLICH!

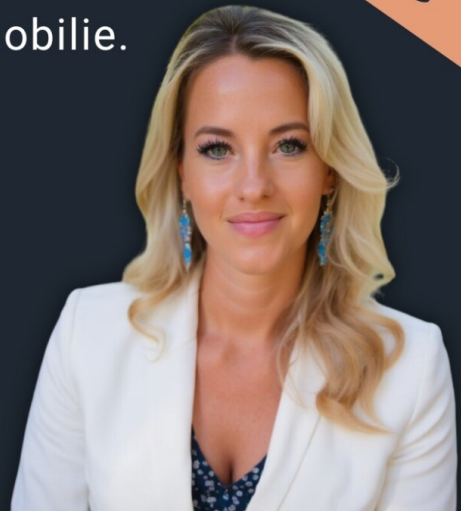
Ariane Barrasch, MSc

0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin



**KOSTENLOSE
BEWERTUNG**



Objektbeschreibung

HERZLICH WILLKOMMEN im Veldener Sonnentäl

Ihr vielseitiges Anlegerhaus mit Potenzial – Investieren Sie in eine der begehrtesten Wohnlagen Veldens!

Dieses kernsanierte Mehrfamilienhaus im beliebten Sonnentäl von Velden überzeugt durch seine gelungene Kombination aus **moderner Ausstattung, attraktiver Rendite und außergewöhnlichem Erweiterungspotenzial**. Das Objekt befindet sich in einem ruhigen, bestens angebundenen Wohngebiet und bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten – sowohl als sichere Kapitalanlage als auch zur Eigennutzung.

HIGHLIGHTS IM ÜBERBLICK ?

- **Lage:** Haselweg 10, 9220 Sonnentäl, ca. 3 Autominuten vom Zentrum Veldens entfernt
- **Wohnfläche gesamt:** ca. 252 m²
- **Wohneinheiten:** 3 separate Wohnungen (EG: 86,81 m² / 1. Stock: 82,10 m² / DG: 83,24 m²)
- **Grundstück:** ca. 1.946 m² – mit zusätzlicher Bebaubarkeit
- **Parkmöglichkeiten:** Mehrere Stellplätze, 1 Garage & 1 Doppel-Carport ?
- **Keller:** Kellerabteile sind vorhanden
- **Zustand:** 2022 kernsaniert & laufend instand gehalten
- **Vermietung:** 2 Einheiten befristet vermietet, 1 Einheit vollmöbliert zur Kurzzeitvermietung (über den Sommer)
- **Erweiterungspotenzial:** Möglichkeit zur Errichtung eines weiteren Wohnhauses mit ca. 470 m² Bruttofläche
- **Widmung:** Bauland Wohngebiet – ideale Voraussetzungen für bauliche Erweiterungen

OBJEKTbeschreibung

Das Wohnhaus erstreckt sich über **drei großzügige, separat zugängliche**

Wohneinheiten. Die Wohnungen sind hell, modern gestaltet, (voll)möbliert und bieten dank der durchdachten Grundrisse viel Platz für individuelle Wohnkonzepte. Abstellräume im Freien & zahlreiche Kfz-Stellplätze runden das Angebot ab.

Das Haus wurde **2022 umfassend kernsaniert** und kontinuierlich gepflegt. Es präsentiert sich daher in einem äußerst gepflegten, modernen Zustand – ideal für Anleger, die Wert auf Werterhalt und Zukunftssicherheit legen.

Aktuell sind zwei der drei Einheiten befristet vermietet, die dritte Wohnung wird vollmöbliert als Kurzzeitvermietung angeboten. Dies garantiert eine attraktive, stabile Rendite ? und eröffnet zugleich Flexibilität für zukünftige Nutzungsmodelle.

ERWEITERUNGSPOTENZIAL ??

Ein besonderes Highlight ist das **großzügige Grundstück mit ca. 1.946 m² Fläche**. Dank der optimalen Widmung als **Bauland Wohngebiet** besteht die Möglichkeit, ein weiteres Wohnhaus mit einer Bruttofläche von rund 470 m² zu errichten. Ob als zusätzliches Anlegerobjekt, Eigenheim oder Mehrgenerationenlösung – hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt.

FAKTEN ZUR IMMOBILIE

- **Lage:** Haselweg 10, 9220 Sonnentäl, ca. 3 Autominuten vom Zentrum Veldens entfernt
- **Wohnfläche:** ca. 252 m² (3 Einheiten: 86,81 m² / 82,10 m² / 83,24 m²)
- **Zimmer:** 7,5
- **Küche:** 3 moderne Einbauküchen
- **Baujahr:** 1970 | **Kernsaniert:** 2022
- **Heizungsart:** Öl-Zentralheizung
- **Besonderheiten:** Kernsaniert & Erweiterungspotenzial, beliebte Wohngegend

EINE LAGE, DIE ÜBERZEUGT ?

Das Sonnentäl in Velden zählt zu den gefragtesten Wohngegenden der Region. In wenigen Minuten erreichen Sie das Zentrum von Velden am Wörthersee, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen. Die **ausgezeichnete Verkehrsanbindung** sorgt für kurze Wege und eine hohe Lebensqualität – sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter.

ZUSAMMENFASSUNG

Dieses kernsanierte Anlegerhaus im Veldener Sonnentäl vereint **sichere Rendite, modernes Wohnen und außergewöhnliches Entwicklungspotenzial** auf einem großzügigen Grundstück. Ob als Kapitalanlage, zur Eigennutzung oder für zukünftige Bauprojekte – hier investieren Sie in eine wertbeständige Immobilie mit besten Perspektiven.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin. Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit in einer der schönsten Wohnlagen rund um den Würthersee!