

**Erstbezug | großer Garten | Terrasse | Überdachter KFZ  
Stellplatz**



**Objektnummer: 7311/559**

**Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9220 Velden am Wörther See
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	74,58 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	221,11 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	131,09 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 40,06 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,76
<b>Kaufpreis:</b>	679.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Valerio-Damiano Stoisser

Yellowbird Immobilienmakler GmbH  
Schwindgasse 11/3  
1040 Wien

H +43 676 4088885

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



# TOP 02 GARTEN WOHNUNG



GESCHOSS	EG	1 SCHLAFZIMMER	10,80 m <sup>2</sup>	8 TERRASSE	15,44 m <sup>2</sup>
ZIMMER	3	2 SCHLAFZIMMER	10,44 m <sup>2</sup>		
WOHNNUTZFLÄCHE	74,62 m <sup>2</sup>	3 WOHNEN/ESSEN/KÜCHEN	36,60 m <sup>2</sup>		
TERRASSE	15,44 m <sup>2</sup>	4 BADEZIMMER	5,99 m <sup>2</sup>		
STELLPLATZ	1	5 ABSTELLRAUM	2,98 m <sup>2</sup>		
KELLERABTEIL	5,00 m <sup>2</sup>	6 WC	2,29 m <sup>2</sup>		
GARTEN FREIFLÄCHE	131 m <sup>2</sup>	7 VORRAUM	5,52 m <sup>2</sup>		

www.kaiserbrunnen.at



## Objektbeschreibung

Nur wenige Gehminuten vom Wörthersee entfernt befindet sich dieses exklusive Wohnhaus in Velden mit sieben hochwertig ausgestatteten Einheiten. Die angebotene Wohnung besticht durch einen großen Garten und eine Terrasse, und vereint einen durchdachten Grundriss, moderne Bauweise und eine Top-Lage – ideal für anspruchsvolles Wohnen in Seenähe.

### HIGHLIGHTS:

- Großer Garten
- Terrasse
- Hochwertiges Badezimmer und Küche
- Wenige Gehminuten vom Wörthersee

### INFOS ZUR WOHNUNG:

- STOCKWERK: EG
- BAUJAHR: 2025
- BEZIEHBAR: ab sofort
- WOHNFLÄCHE: 74,62 m<sup>2</sup>
- ZIMMER: 3
- GARTEN: 131,09 m<sup>2</sup>

- TERRASSE: 15,44 m<sup>2</sup>
- MÖBLIERT: Ja, Badezimmer und Küche
- LIFT: Ja
- BADEZIMMER: Waschbecken und Dusche
- TOILETTE: Ja, eine separate Toilette
- HEIZUNG: Fernwärme
- AUSTATTUNG: Echtholzparkett Eiche auf Estrich geklebt, Klimaanlage, Waschtische Villeroy & Boch weiß matt, weitere Details können Sie der Bau und Ausstattungsbeschreibung entnehmen
- VERKEHRSANBINDUNG: wenige Gehminuten vom Bahnhof „Velden am Wörthersee“

#### **KOSTEN:**

- KAUFPREIS: EUR 679.000, -

#### **BETRIEBSKOSTEN:**

- Betriebskosten: geschätzt 2,75€ pro m<sup>2</sup> (genaue BK folgen noch)

#### **KFZ ABSTELLPLATZ:**

- optional steht ein Kfz-Abstellplatz auf Anfrage zum Preis von € 15.000,- zur Verfügung

## NEBENKOSTEN WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND:

- Provision: 3% d. Kaufpreises zzgl. 20% USt. (EUR 20.370,- zzgl. 20% USt.)
- Vertragserrichtung: wird vom Verkäufer genannt
- Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises
- Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Haben Sie weitere Fragen oder wünschen eine Besichtigung? - Gleich Kontakt aufnehmen!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap