

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



Objektnummer: 7311/563

Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9220 Velden am Wörther See
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,90 m ²
Nutzfläche:	69,90 m ²
Gesamtfläche:	109,47 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	27,95 m ²
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 40,06 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	598.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Valerio-Damiano Stoisser

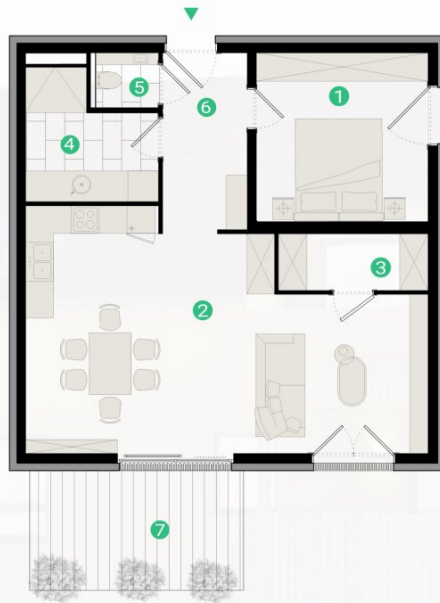
Yellowbird Immobilienmakler GmbH
Schwindgasse 11/3
1040 Wien

H +43 676 4088885

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



TOP 03 GARTEN WOHNUNG



GESCHOSS	EG	1 SCHLAFZIMMER	13,23 m ²
ZIMMER	2	2 WOHNEN/ESSEN/KÜCHEN	37,78 m ²
WOHNNUTZFLÄCHE	69,90 m ²	3 SCHRANKRAUM	4,32 m ²
TERRASSE	11,62 m ²	4 BADEZIMMER	6,05 m ²
STELLPLATZ	1	5 WC	1,63 m ²
KELLERABTEIL	4,00 m ²	6 VORRAUM	6,89 m ²
GARTEN FREIFLÄCHE	28 m ²	7 TERRASSE	11,62 m ²

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: 69,9 m²
- ZIMMER: 2
- GARTEN: 27,95 m²

- TERRASSE: 11,62 m²
- 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 598.000, -

BETRIEBSKOSTEN:

- Betriebskosten: geschätzt 2,75€ pro m² (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 17.940,- 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