

Seeblick, Bergblick, Lebensqualität – Wohnen am schönsten Ort Kärntens



Objektnummer: 7008/214

Eine Immobilie von Selling-Homes Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9220 Velden am Wörther See
Baujahr:	1969
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	75,50 m²
Nutzfläche:	105,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	G 250,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,56
Kaufpreis:	270.000,00 €
Betriebskosten:	437,72 €
Provisionsangabe:	

9.720,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marion Higer

Selling-Homes Immobilien GmbH
Ortnergasse 15/4
9020 Klagenfurt











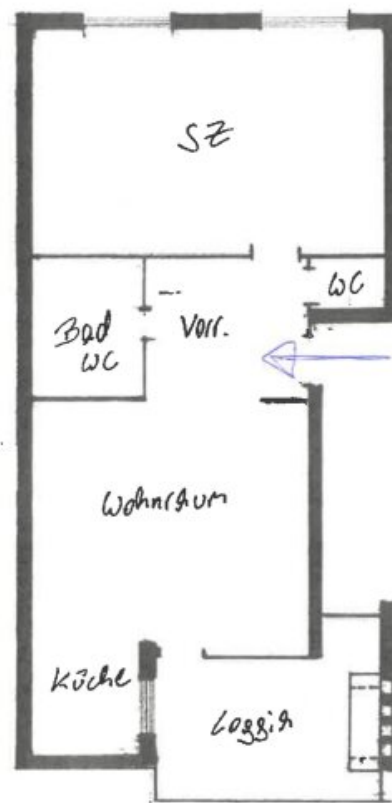






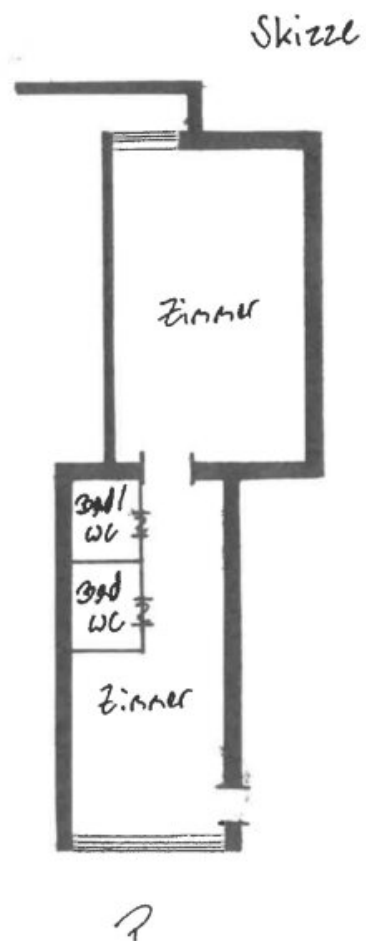
Plan 1. Stock

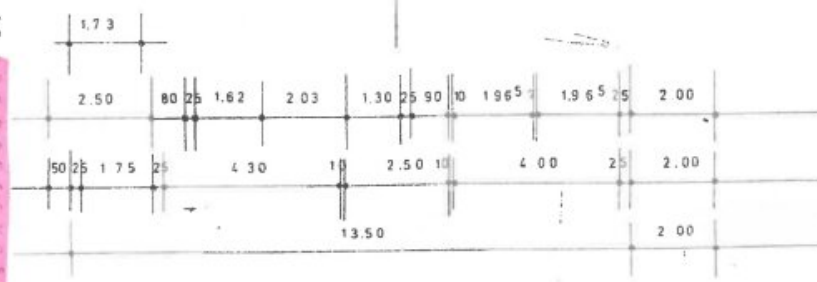
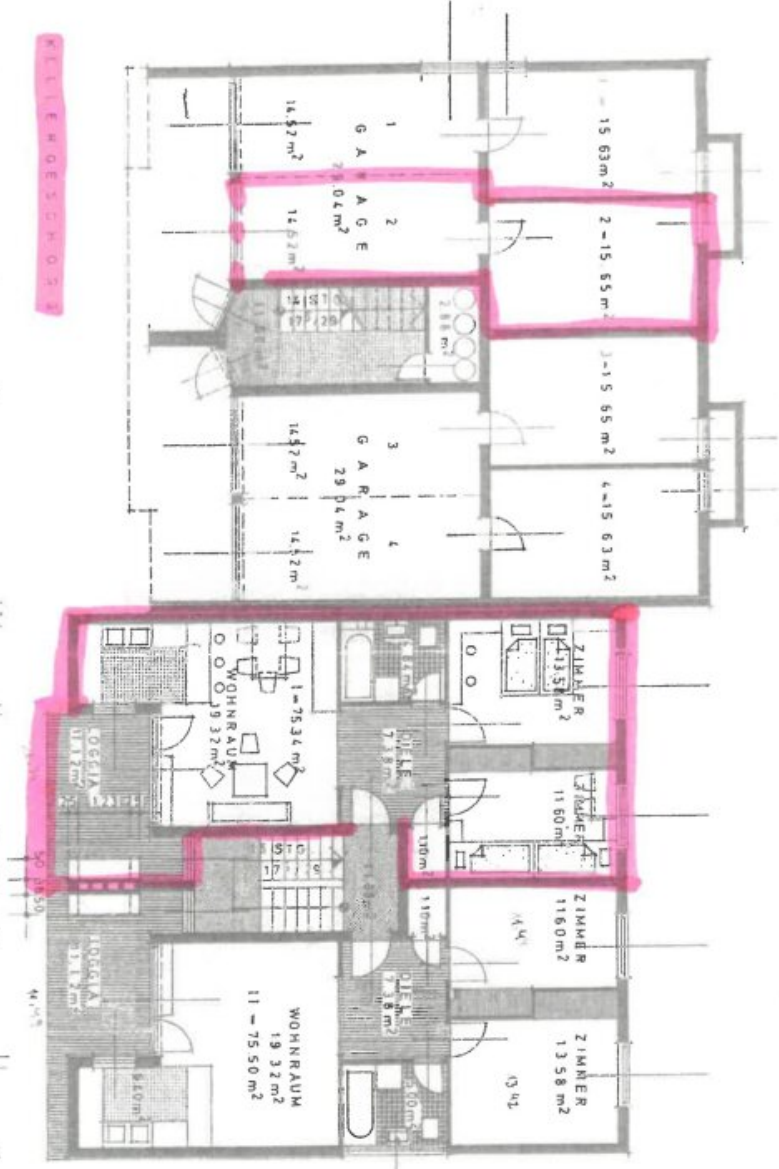
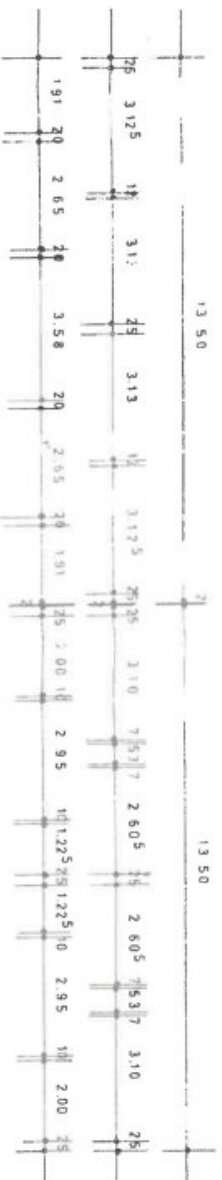
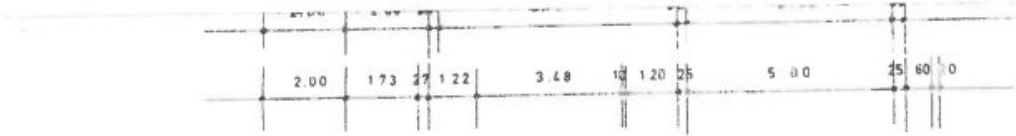
Skizze



1. Stock

Plan Parterre





KELLERGESCHOSS

1.2 GABERGEGESCHOSS

Objektbeschreibung

Diese charmante Immobilie bietet nicht nur einen wunderbaren Blick auf den Wörthersee, sondern auch ein durchdachtes Raumkonzept mit zwei getrennt nutzbaren Wohneinheiten – ideal für Mehrgenerationenwohnen oder Gäste.

Die Hauptwohnung im 1. Obergeschoss verfügt über ca. 75 m² Wohnfläche und wurde vor wenigen Jahren mit viel Liebe zum Detail renoviert. Zusätzlich wurde im Untergeschoss eine kleine Wohnung (ehemals Garage) mit separatem Eingang geschaffen. Die gesamte nutzbare Wohnfläche beträgt über 105 m².

1. Obergeschoss (ca. 75 m²):

- Heller Vorraum
- Offener Wohnbereich mit gemütlicher Essecke
- Moderne, integrierte Küche
- Badezimmer mit Badewanne und Westfenster
- Separates WC
- Großes Schlafzimmer mit Zugang zur kleinen Terrasse (Nordausrichtung)
- Loggia mit offenem Kamin und Wörtherseeblick

Untergeschoss – separate Kleinwohnung (ca. 30 m²):

- Eigener Eingang
- Wohnbereich
- Kleine Küchenzeile
- Badezimmer mit WC

- Schlafzimmer

Diese zusätzliche Einheit wurde bereits vom Erstbesitzer ausgebaut – der Umbau liegt viele Jahre zurück und schafft eine attraktive Erweiterung der Wohnfläche.

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- 1 PKW-Abstellplatz im Freien
- Gemeinschaftspool innerhalb der gepflegten Wohnanlage (7 Gebäude)
- Kein Lift – Zugang zur Hauptwohnung über Treppe
- Baujahr: 1969
- Zweitwohnsitz möglich – Abgabe 2024: € 801,-

Lage & Freizeitmöglichkeiten:

- Ruhige, naturnahe Lage mit schneller Anbindung
- Der Saissensee ist fußläufig erreichbar
- Der Wörthersee liegt nur ca. 5 Fahrminuten entfernt
- Beliebte Ski- und Wanderregionen wie Gerlitzen, Dreiländereck und Nassfeld sind in kurzer Zeit erreichbar
- Einer der schönsten Golfplätze Kärntens ist nur rund 10 Fahrminuten entfernt

Entfernungen:

- Zentrum Velden: ca. 5 Minuten
- Villach & Klagenfurt: je ca. 15 Minuten mit dem Auto
- Italien (Tarvis): ca. 30 Minuten Fahrzeit – ideal für einen kulinarischen Abstecher

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap