

Lichtdurchflutete Designwohnung im Erstbezug – mit Balkon, Dachraum & 3 Minuten zum Wörthersee



Objektnummer: 1697/1541

Eine Immobilie von Full House Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9220 Velden am Wörther See
Baujahr:	1996
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,73 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 45,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,95
Kaufpreis:	334.500,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Wagner

Full House Immobilien
Schloßbergweg 1
9523 Villach



**FULL HOUSE
IMMOBILIEN**

Immobilien verkaufen mit System statt Hoffnung
 Noch nicht am Markt – aber schon in guten
 Händen



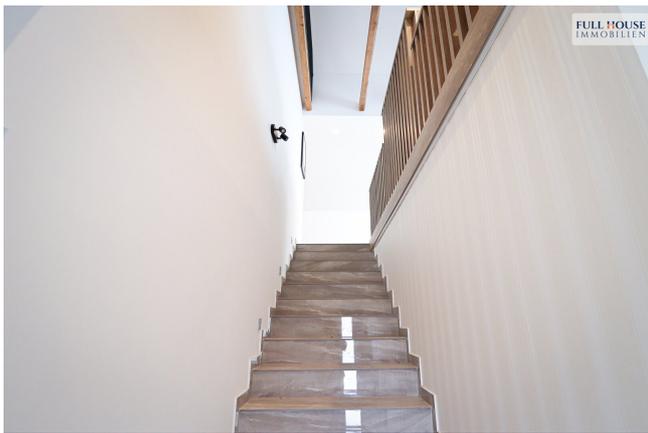
Der Immobilienverkauf beginnt
nicht beim Inserat. Wir kombinieren
 vorgemerkte Kontakte mit
 durchdachter Vermarktung –
 persönlich & effektiv.



+43 676 4217090
office@full-house.immo

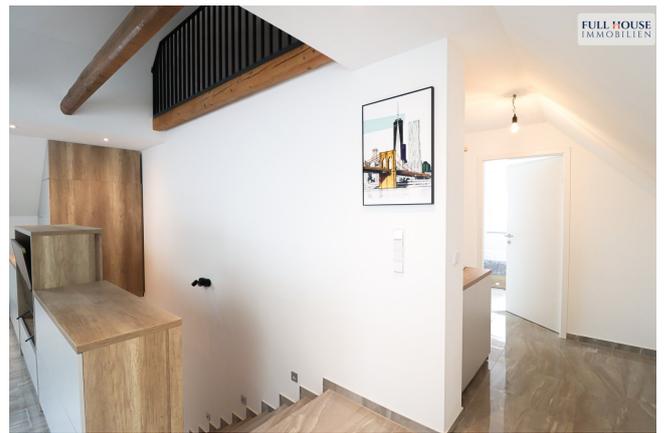














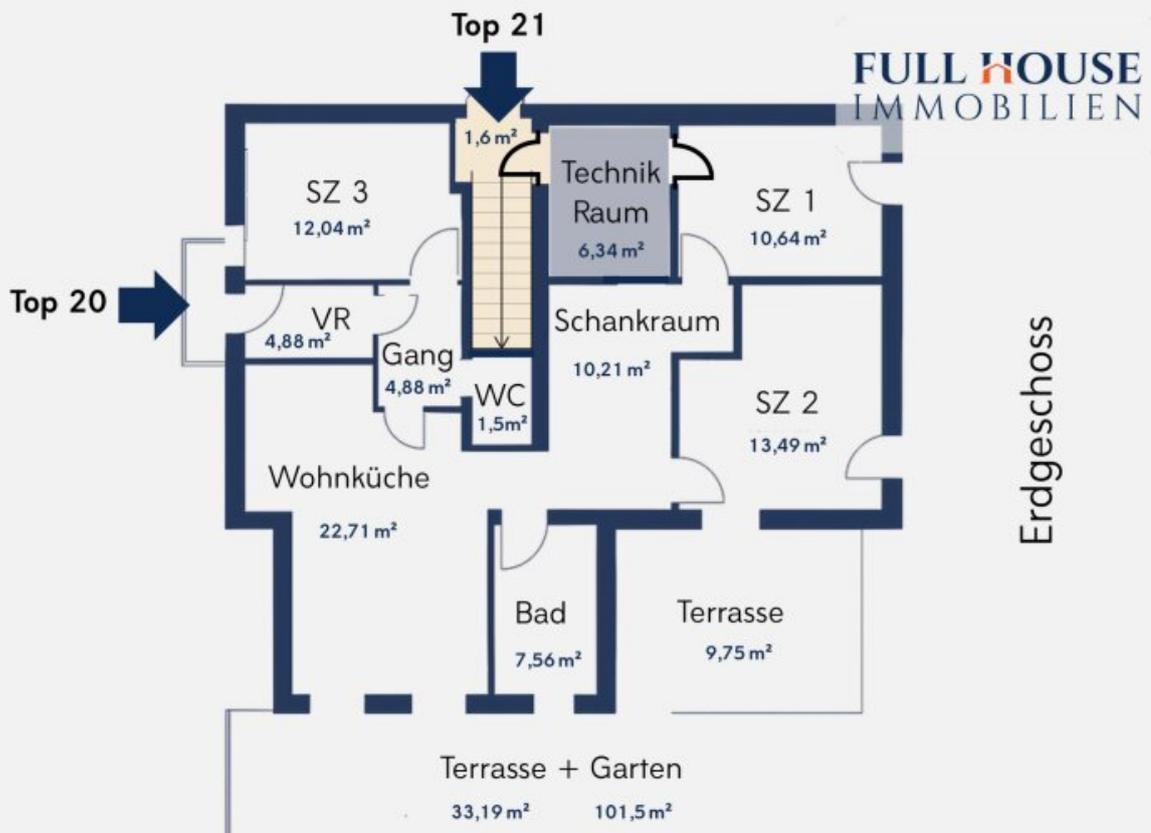




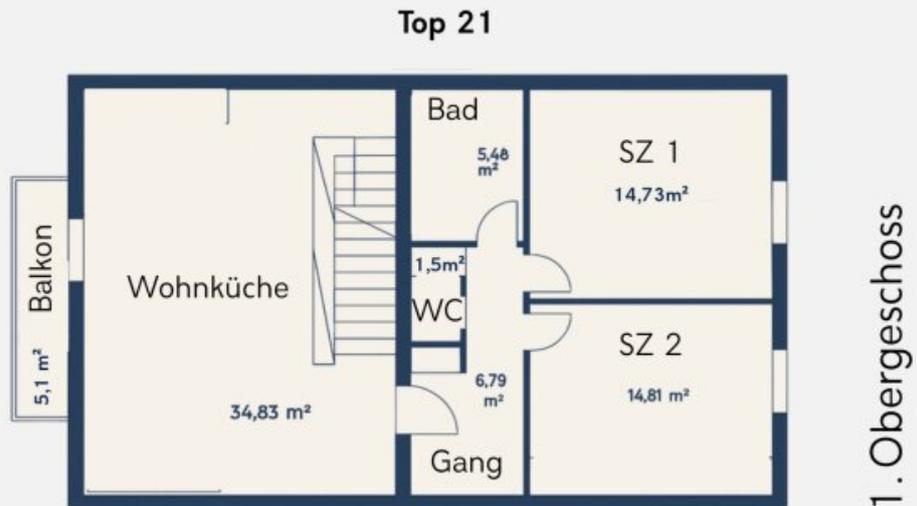








FULL HOUSE
IMMOBILIEN



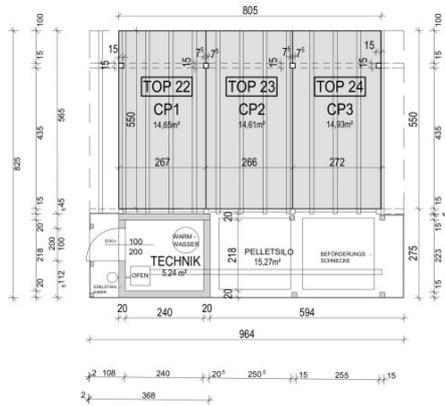


LAGEPLAN M=1:250
KG FB/1 AUGSDOMF

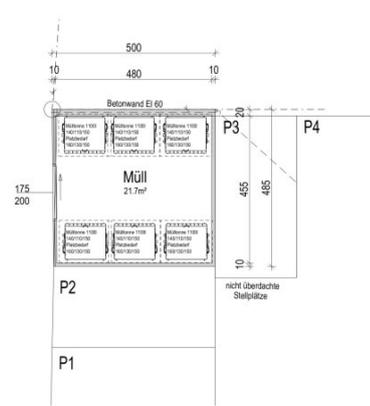


	KALLES STATIK GMBH Bauwesen Statik Parafizierungen Hain-Sachs-Strasse 23 8200 Koglarnsdorf am Wagram Telefon 06643 517780 Mail: oswald.kalles@kstatik.at		
	PROJEKT: Liegenschaft: EZ 143, KG 75301 Augsdorf, Parz. Nr. 150, 594/2 Keutischer Straße 90 (A-E), 9220 Velden am Wörthersee		
DATUM: 13.06.2024	ZUST./LEBENS: LAGEPLAN	MASSSTAB: 1:250	ZEL.: MR PLAN NR.: 758101C
A/B = 676 / 800 / 10,344*1			A11/PLN_2017

HEIZRAUM/CARPORT M=1:100



MÜLLRAUM M=1:100



KALLES STATIK GMBH

Bauwesen Statik Parifizierungen

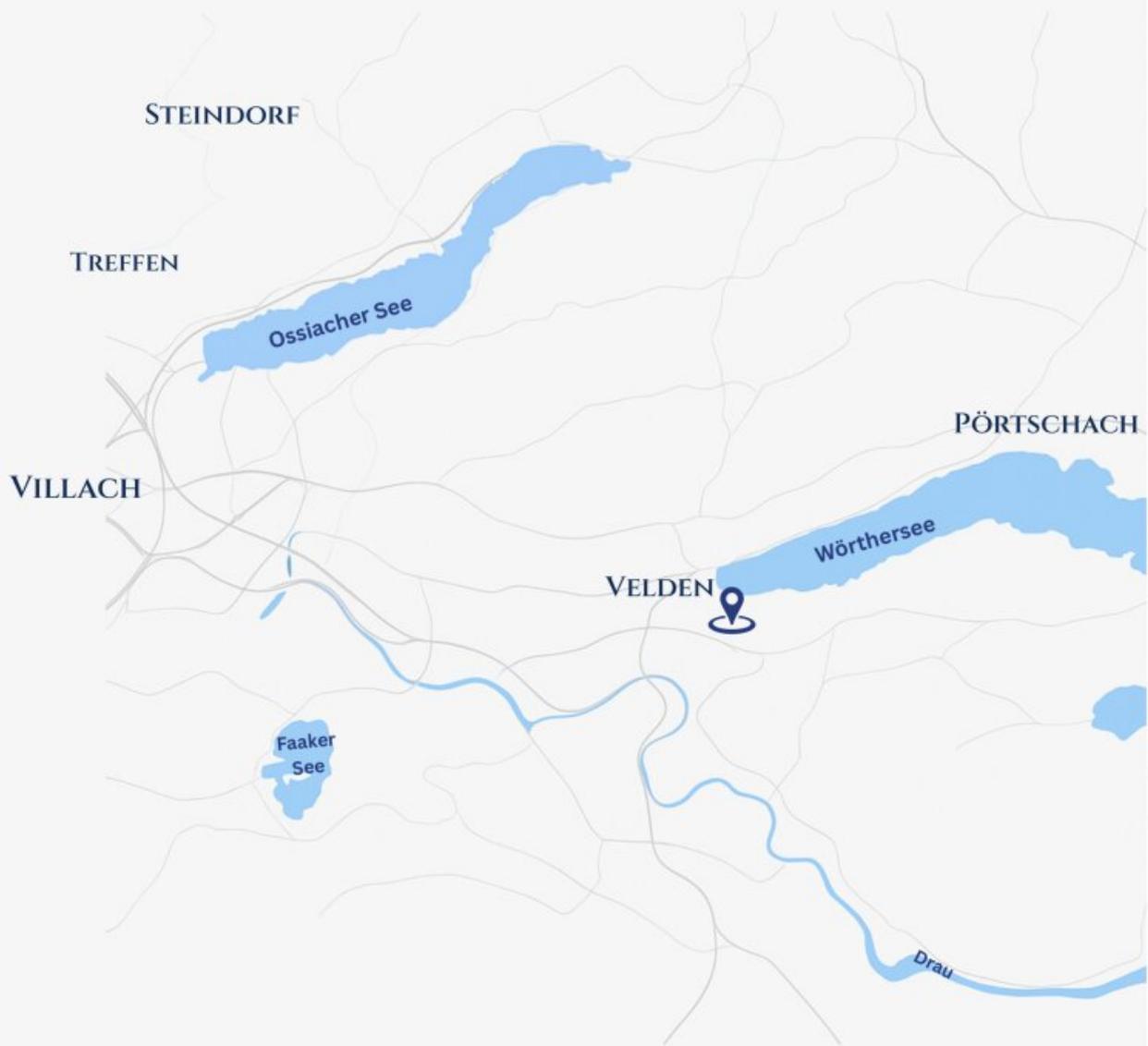
Hans-Sachs-Strasse 23
9020 Klagenfurt am Wörthersee
Telefon 0463/ 571 780 Mail bmst.kalles@aon.at

PROJEKT: Liegenschaft: EZ 143, KG 75301 Augsdorf, Parz. Nr. .150, 594/2
Keutschacher Straße 90 (A-E), 9220 Velden am Wörthersee

DATUM	PARIFIZIERUNG	MASSSTAB	GEZ.	PLAN.NR.
06.05.2024	HEIZRAUM/CARPORT und MÜLLRAUM	1:100	MR	7581/12C

H/B = 297 / 420 (0,12m²)

Allplan 2012



Objektbeschreibung

Diese elegant gestaltete Dachgeschosswohnung befindet sich im Erstbezug und überzeugt durch hochwertige Ausstattung, modernes Design und eine außergewöhnlich ruhige Lage – nur drei Minuten vom Wörthersee entfernt. Die Wohnung ist **vollmöbliert**, befindet sich in einem stilvoll modernisierten **Neubau** mit nur zwei Einheiten und bietet auf ca. **79,7 m² Wohnfläche** ein luftiges, lichtdurchflutetes Wohngefühl mit hoher Privatsphäre.

Bereits beim Eintreten spürt man die Großzügigkeit und Eleganz: Über einen eigenen Eingang im Erdgeschoss gelangt man über eine Innentreppe in den offenen, **sonnigen** Wohnbereich mit rund um **34,8 m²** Wohn-/Essfläche. Große Dachflächenfenster und eine helle Farbgestaltung unterstreichen die hochwertige, moderne Einrichtung mit integrierter Einbauküche, Designmöbeln und maßgefertigten Einbauelementen. Der Wohnraum öffnet sich zum **Balkon mit ca. 5 m²**, der einen idyllischen Grünblick bietet – perfekt für entspannte Abendstunden oder Frühstück im Freien.

Die Raumaufteilung ist durchdacht: **Zwei großzügige Schlafzimmer** (je ca. 14,7 m²), ein modernes Tageslichtbad mit **Badewanne** und Waschmaschinenanschluss sowie ein **separates WC** sorgen für maximalen Komfort. Abgerundet wird das Raumangebot durch einen zentralen Flur mit Garderobenlösung.

Ein besonderes Extra ist der über eine Treppe erreichbare **zusätzliche Dachraum**, der als **Gästezimmer, Homeoffice oder Stauraum** genutzt werden kann – ein echtes Raumplus, das sich elegant in das Wohnkonzept einfügt.

Die Ausstattung ist durchgängig hochwertig: **Naturstein-** und Marmorfliesen, **Fußbodenheizung** in allen Räumen, mehrfachverglaste Fenster, ein energieeffizientes Heizsystem auf Pelletsbasis sowie durchdachte Details in Licht, Möbeln und Raumwirkung schaffen ein luxuriöses, stimmiges Gesamtbild.

Zur Wohnung kann ein **überdachter Carport-Stellplatz zum Preis von € 15.000 zusätzlich erworben werden.**

Diese außergewöhnliche Wohnung ist ideal für alle, die hochwertiges Wohnen in Ruhelage mit perfekter Infrastruktur und Wörtherseenähe verbinden möchten – ob als Hauptwohnsitz oder Investment.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://mary-butterfly.service.immo/registrieren/de) - <https://mary-butterfly.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <2.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap