

**Erstbezug: Vollmöblierte Gartenwohnung mit Terrassen –
nur 3 Minuten vom Wörthersee entfernt**



Objektnummer: 1697/1540

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:	83,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	101,50 m ²
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



**FULL HOUSE
IMMOBILIEN**

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

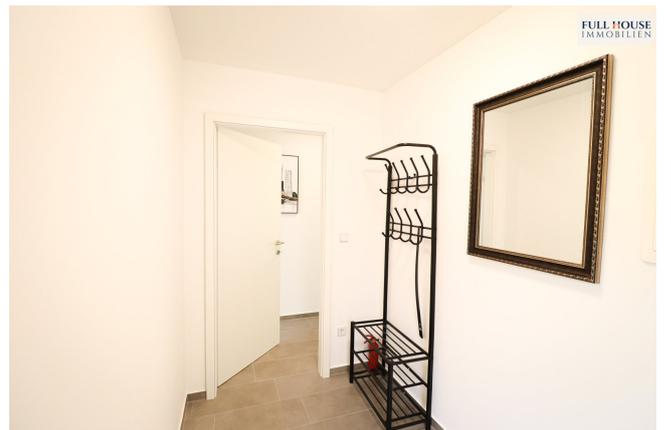
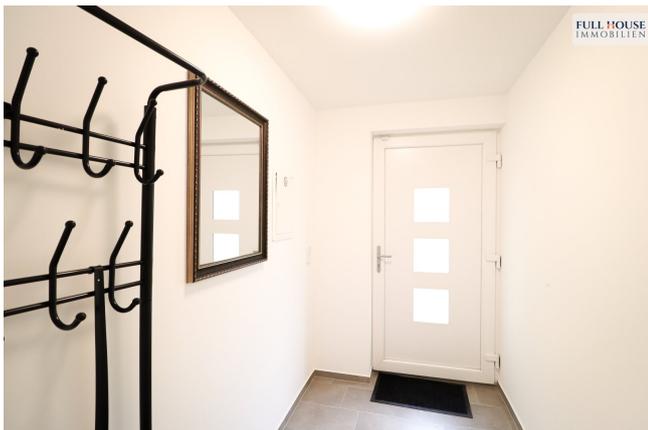


Der Immobilienverkauf beginnt
 nicht beim Inserat. Wir kombinieren
 vorgemerkte Kontakte mit
 durchdachter Vermarktung –
 persönlich & effektiv.

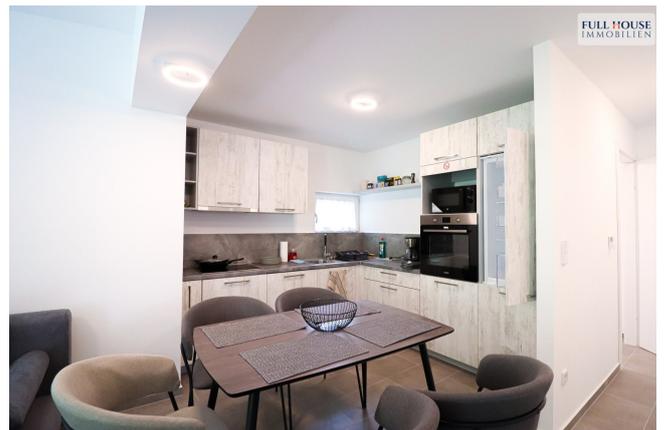


+43 676 4217090
office@full-house.immo











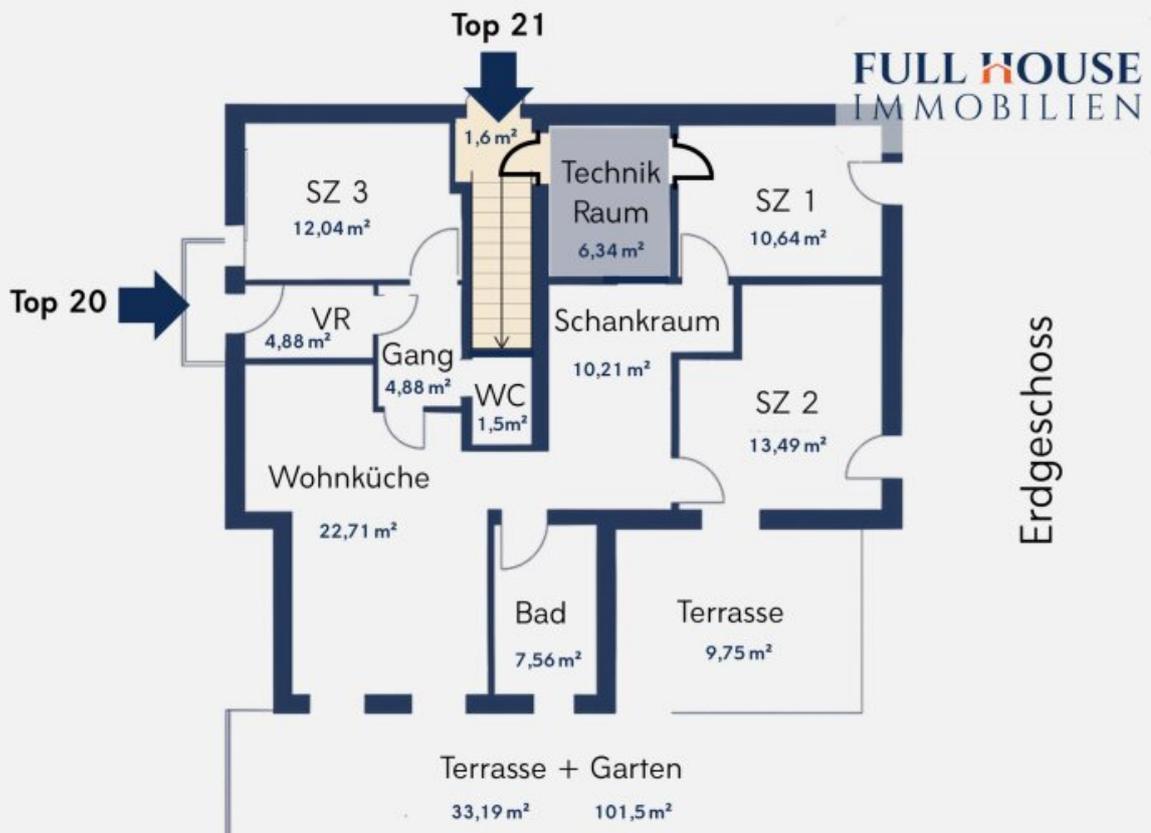


FULL HOUSE
IMMOBILIEN

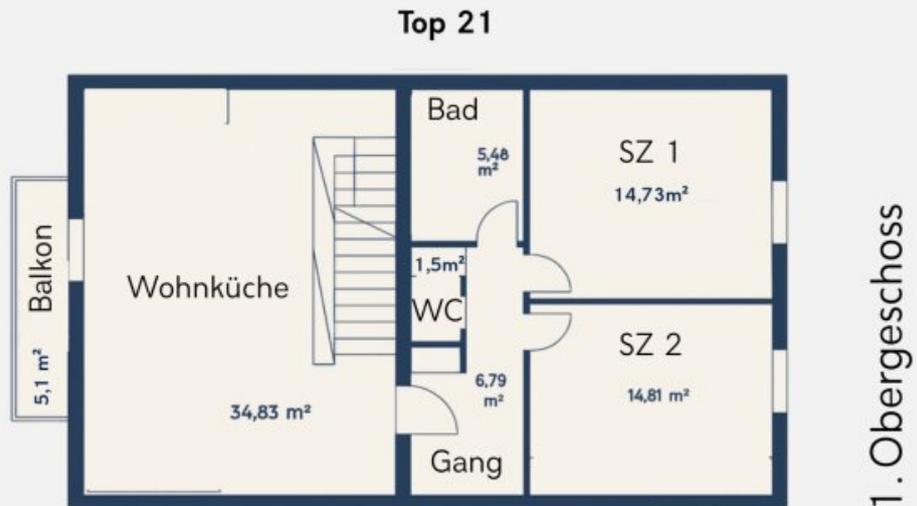








FULL HOUSE
IMMOBILIEN



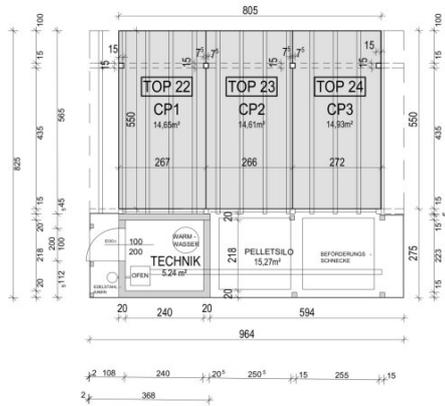


LAGEPLAN M=1:250
KG FB/1 AUGSD/1

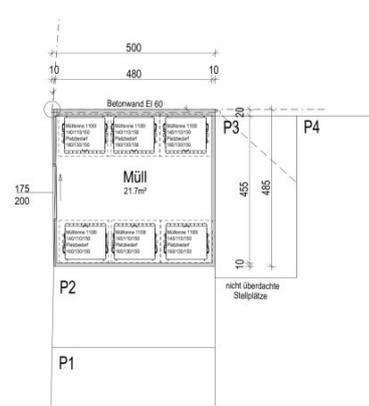


	KALLES STATIK GMBH Bauwesen Statik Parafertigungen Hain-Sachs-Strasse 23 8200 Klosterneuburg, Niederösterreich Telefon: 02262 517780 Mail: oswald.kalles@kstatik.at		
	PROJEKT: Liegenschaft: EZ 143, KG 75301 Augsdorf, Parz. Nr. 150, 594/2 Keutischer Straße 90 (A-E), 9220 Velden am Wörthersee		
DATUM: 13.06.2024	ZUST./LEITER: LAGEPLAN	MASSSTAB: 1:250	ZEICHNER: MR PLAN NR.: 758101C
A/B = 676 x 800 (0,344*)			A11/PLN_2017

HEIZRAUM/CARPORT M=1:100



MÜLLRAUM M=1:100



KALLES STATIK GMBH

Bauwesen Statik Parifizierungen

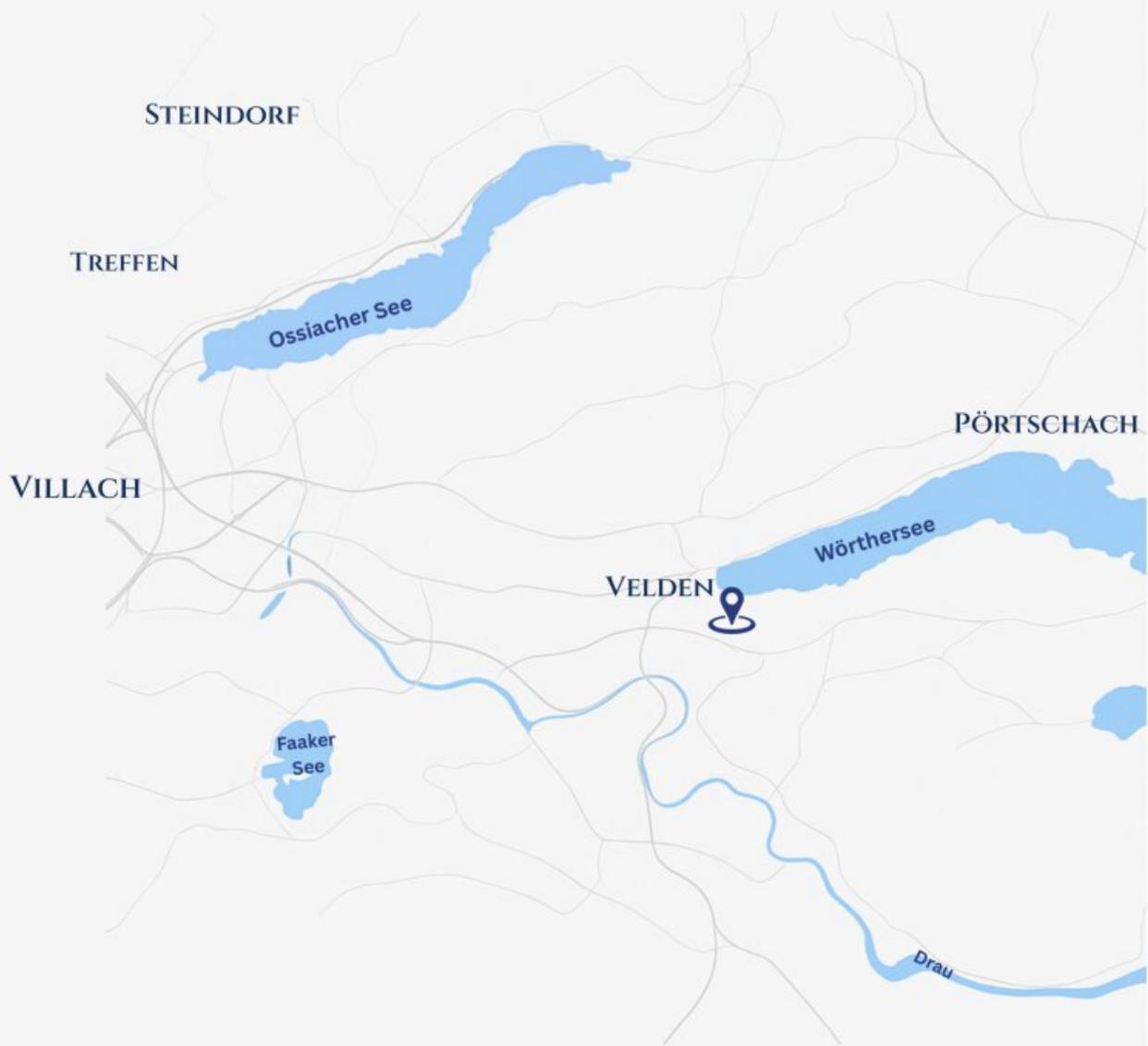
Hans-Sachs-Strasse 23
9020 Klagenfurt am Wörthersee
Telefon 0463/ 571 780 Mail bmst.kalles@aon.at

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 hochwertig ausgestattete Gartenwohnung im Erstbezug ist Teil eines modernen Zweifamilienhauses in ruhiger Lage von Velden am Wörthersee – **nur ca. 3 Autominuten vom türkisblauen Seeufer und dem Falkensteiner Schlosshotel** entfernt. Die ca. **83 m² große Wohnung** befindet sich im Erdgeschoss, ist **vollmöbliert**, großzügig und bietet mit Terrasse und Eigengarten ein Wohngefühl wie im eigenen Haus.

Betritt man die Wohnung über den seitlich gelegenen Eingang, gelangt man in einen kompakten **Vorraum mit Garderobebereich**, der direkt in den ca. **22,7 m² großen Wohn-Essbereich** mit offener Küche übergeht. Der gesamte Raum ist lichtdurchflutet, nach Süden ausgerichtet und öffnet sich zur **überdachten Terrasse** mit anschließendem, **exklusiv zugeordnetem Garten von rund um 101,5 m²** – ein privates grünes Refugium für Entspannung, Essen im Freien oder spielende Kinder.

Der Schlafbereich ist intelligent getrennt vom Wohnraum angelegt: **Drei gut geschnittene Schlafzimmer** bieten Rückzugsmöglichkeiten für Familie, Gäste oder Homeoffice. Besonders komfortabel ist der zentrale **Schrankraum mit ca. 10 m²**, der großzügigen Stauraum schafft – selten in dieser Form bei Wohnungen zu finden. Ein **modern ausgestattetes Badezimmer mit Fenster**, Waschmaschinenanschluss und **Badewanne** sowie ein separates WC runden das Raumangebot ab.

Die Ausstattung ist durchgängig hochwertig: edle Fliesen, **Fußbodenheizung** in allen Räumen und mehrfachverglaste Fenster sorgen für moderne Wohnqualität und Energieeffizienz. Die **Möblierung** ist stilsicher, hell und harmonisch aufeinander abgestimmt – von der Küche bis zu den Schlafzimmern ist alles fix und fertig eingerichtet.

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

Ob als Hauptwohnsitz oder Investment – diese voll ausgestattete, bezugsfertige Gartenwohnung vereint Qualität, Ruhe und Lagevorteil in einer der begehrtesten Regionen Kärntens.

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