

**Erstbezug: Vollmöbliertes Ein- oder Zweifamilienhaus mit  
2 separaten Wohnungen – nur 3 Minuten vom Wörthersee  
entfernt**



**Objektnummer: 1697/1539**

**Eine Immobilie von Full House Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Zweifamilienhaus                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 9220 Velden am Wörther See              |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1996                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                               |
| <b>Möbliert:</b>                     | Voll                                    |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 162,77 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 7,50                                    |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                       |
| <b>WC:</b>                           | 3                                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2                                       |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                                       |
| <b>Garten:</b>                       | 101,50 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 45,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>B</b> 0,95                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 556.000,00 €                            |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Wagner**

Full House Immobilien



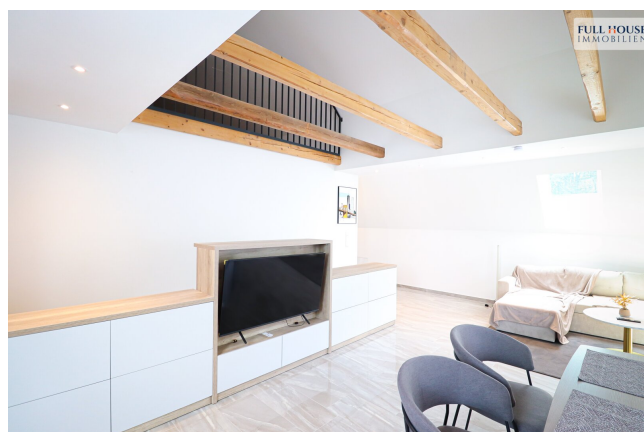
**Immobilien verkaufen** mit System statt Hoffnung  
 Noch nicht am Markt – aber schon in guten Händen

**Jetzt Ihre Immobilie Verkaufen**

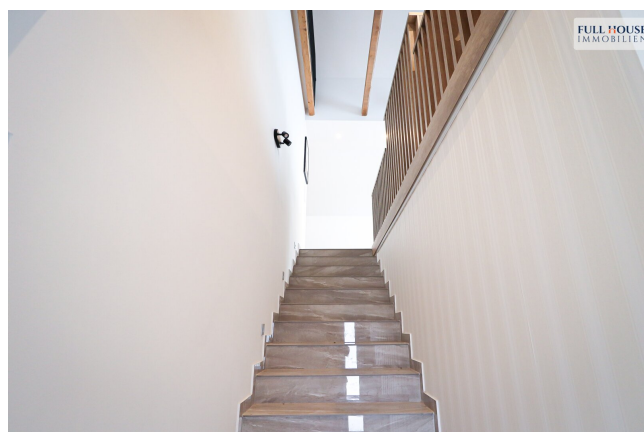
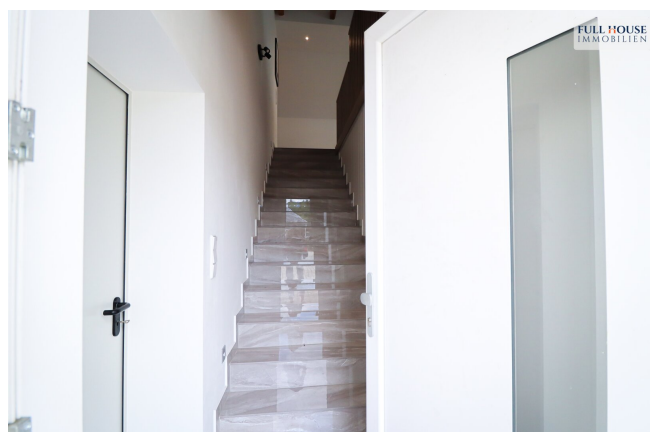
**+43 676 4217090**



**FULL HOUSE  
IMMOBILIEN**





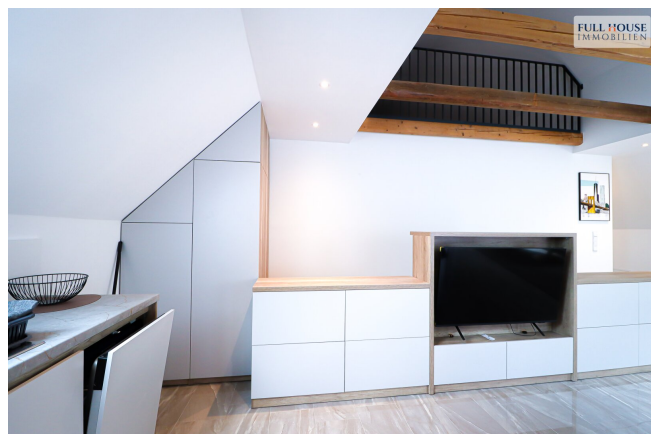






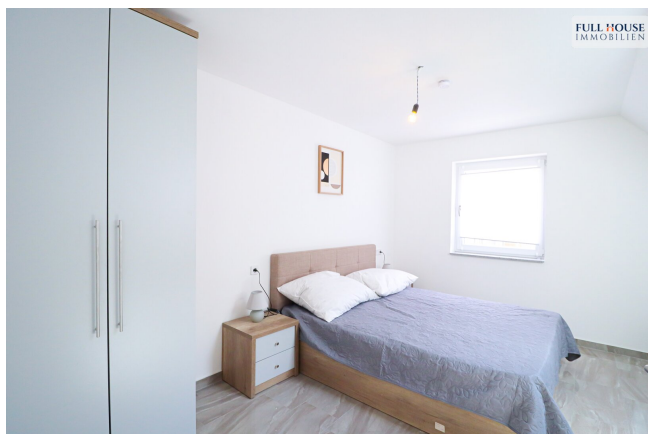


















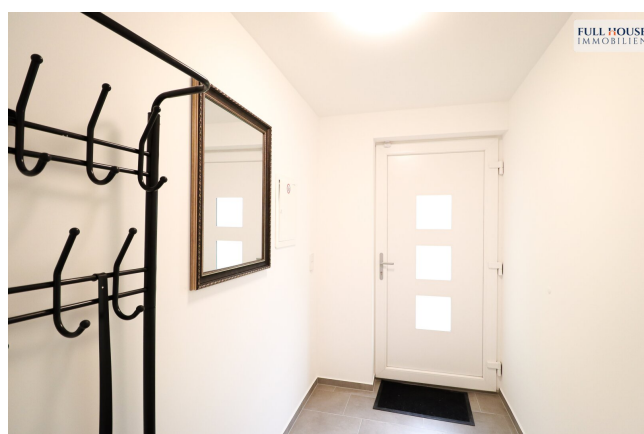


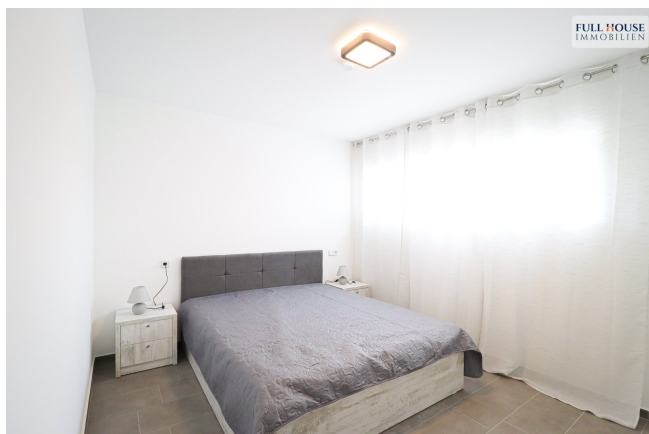
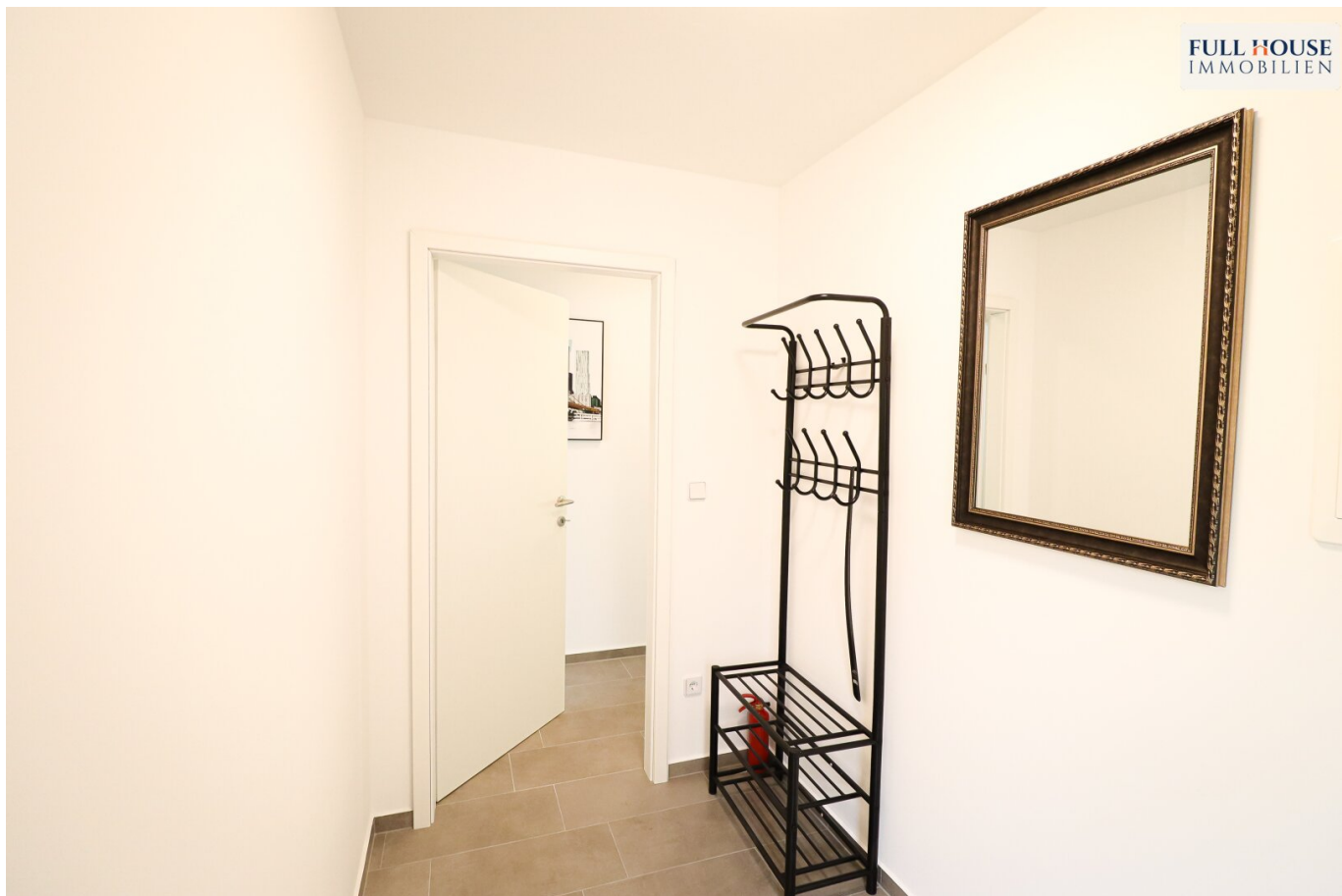




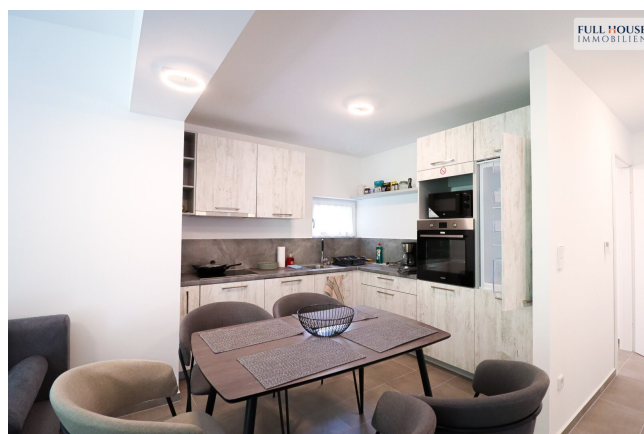
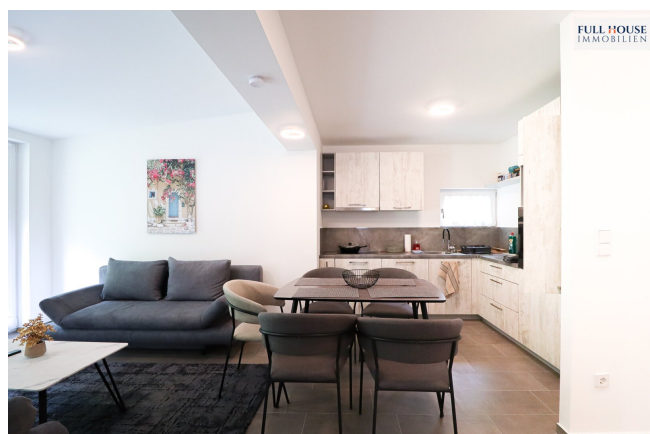


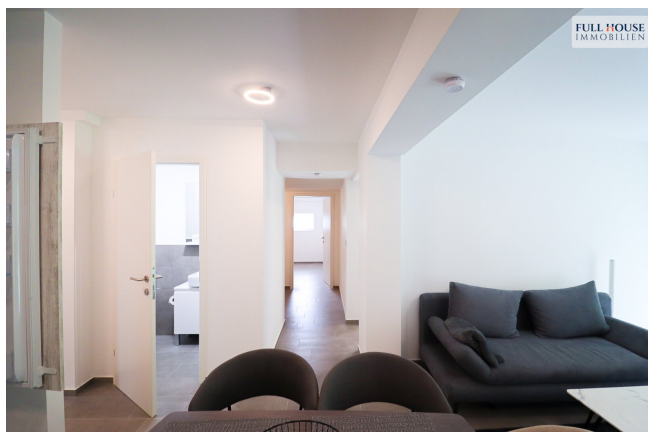




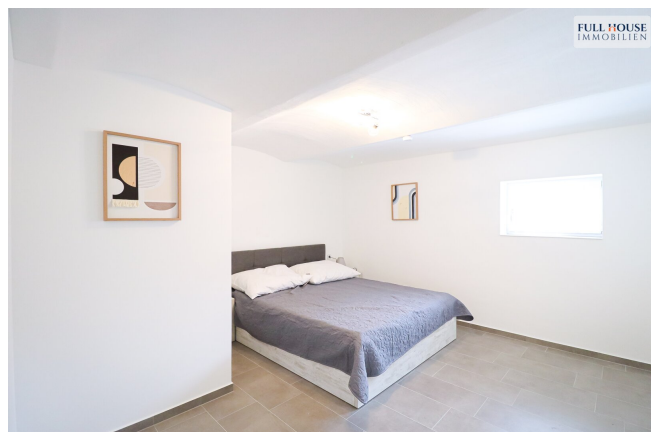


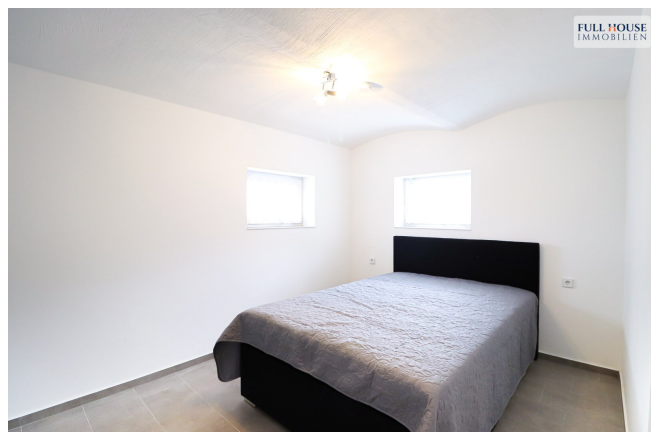
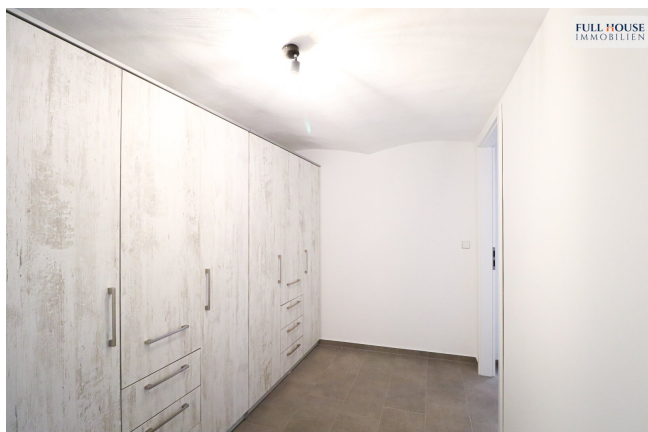










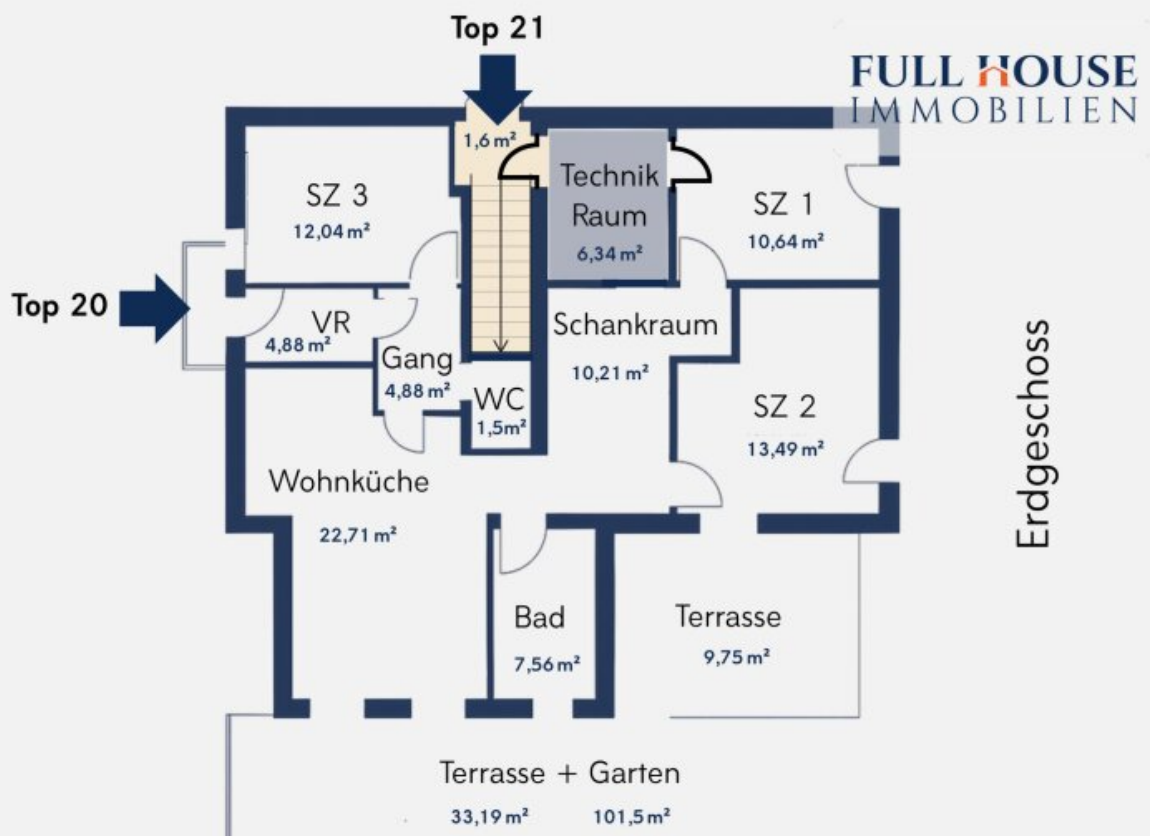




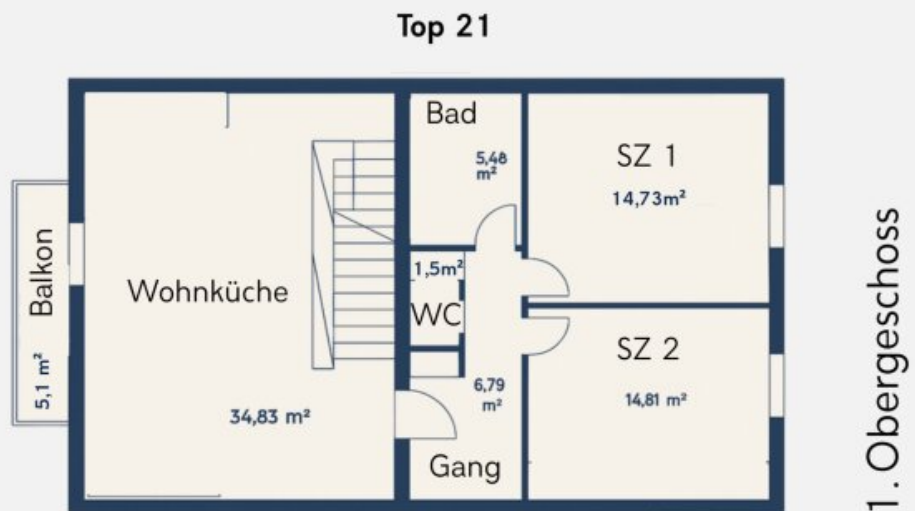








**FULL HOUSE**  
IMMOBILIEN





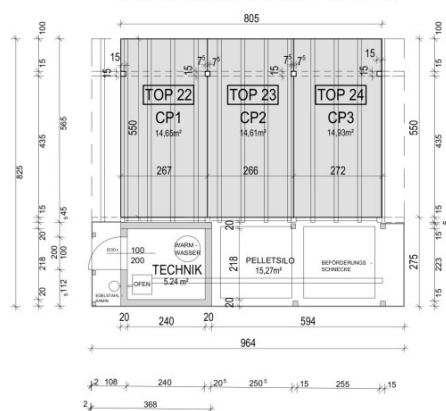
LAGEPLAN M=1:250  
KG 75301 AUGSDORF



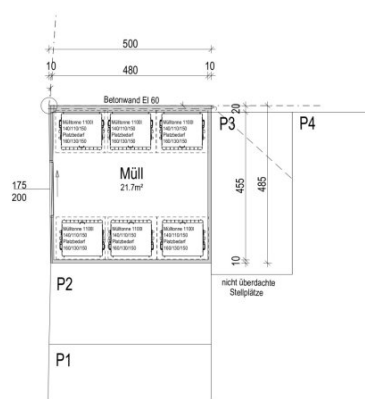
|                                                                                       |                                                                                                                                                                          |                 |         |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------|-------------------|
|  | <b>KALLES STATIK GMBH</b><br>Bauwesen Statik Planifizierungen<br>Herta-Sachs-Strasse 23<br>9220 Kappelhof am Wörthsee<br>Telefon 09252 7017-700 Mail: kontakt@kstatik.at |                 |         |                   |
|                                                                                       | PROJEKT: Liegenschaft: EZ 143, KG 75301 Augsdorf, Parz. Nr. 150, 594/2<br>Keutzscher Straße 90 (A-E), 9220 Velden am Wörthsee                                            |                 |         |                   |
| DATUM: 13.06.2024                                                                     | PLANSTÜCK: LAGEPLAN                                                                                                                                                      | MASSSTAB: 1:250 | DR.: MR | PLAN NR.: 758101C |
| A1/B = 875 / 7.800 / 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

Dieses hochwertig errichtete Zweifamilienhaus bietet ein durchdachtes Wohnkonzept mit zwei voll ausgestatteten, sonnendurchfluteten Wohneinheiten, die sowohl separat als auch optional verbunden genutzt werden können – ideal für Familien, Generationenwohnen, Vermietung oder Wohnen & Arbeiten unter einem Dach. Jede der beiden Einheiten verfügt über einen **eigenen, unabhängigen Eingang**. Zusätzlich besteht eine optionale Verbindung über den zentralen **Technikraum im Erdgeschoss**, der **von beiden Seiten jeweils über eine versperrbare Tür zugänglich** ist – eine außergewöhnlich flexible und wertvolle Lösung.

Die **untere Wohneinheit** (Top 20) befindet sich im Erdgeschoss und bietet auf ca. **83 m<sup>2</sup> Wohnfläche** ein durchdachtes, funktionales Raumgefühl. Der Zugang erfolgt über einen eigenen Eingangsbereich mit praktischem Windfang. Das Herzstück der Wohnung ist die offene **Wohnküche mit ca. 22,7 m<sup>2</sup>**, die durch ihre großen Fensterflächen besonders hell wirkt und direkten Zugang zur **überdachten Terrasse** und dem ca. **100 m<sup>2</sup> großen Eigengarten** bietet. Drei Schlafzimmer, ein großzügiger Schrankraum, ein Tageslichtbad mit Badewanne sowie ein separates WC schaffen ein angenehmes, alltagstaugliches Wohnumfeld. Die Ausstattung umfasst **durchgehende Steinböden mit komfortabler Fußbodenheizung**, geschmackvolle Möblierung in neutralen Farben und moderne Technik.

Die **obere Einheit** (Top 21) erstreckt sich über das erste Obergeschoss und umfasst ca. **80 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, die sich luftig und offen präsentieren. Mittelpunkt ist die ca. **34,8 m<sup>2</sup> große Wohnküche**, von der aus sich ein **sonniger Balkon mit Grünblick** erschließt – ideal für Frühstück in der Sonne oder entspannte Abendstunden. Zwei geräumige Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer mit Fenster, ein separates WC und ein zentraler Vorraum sorgen für angenehme Wohnqualität. Über eine interne Treppe gelangt man zudem in einen **ausgebauten Dachraum**, der sich hervorragend als Gästezimmer, Homeoffice oder Stauraum eignet. Auch diese Wohnung ist **vollmöbliert und sofort bezugsbereit**.

Beide Wohnungen verfügen über **hochwertige Natursteinböden**, mehrfach verglaste Fenster, moderne Bäder und getrennte Anschlüsse. Die Beheizung erfolgt über eine **energieeffiziente Pellets-Zentralheizung** in Kombination mit **Fußbodenheizung** in allen Räumen. Der **Technikraum mit ca. 6,3 m<sup>2</sup>** dient nicht nur der Hausversorgung, sondern stellt auch die **optionale Verbindung beider Einheiten** her – durch zwei getrennte, absperrbare Innentüren.

Ergänzt wird das Angebot durch **zwei überdachte Carport-Stellplätze**, die **jeweils zum Preis von € 15.000 zusätzlich erworben** werden können.

Ob zum Eigennutz, zur Vermietung oder als clevere Kombination aus Wohnen und Investition:

**Das Haus kann im Ganzen oder auch als zwei separate Eigentumswohnungen erworben werden** – und das nur **3 Minuten vom Wörthersee entfernt**.

**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://full-house.service.immo/registrieren/de) - <https://full-house.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.

Immobilien verkaufen mit **System statt Hoffnung**

Noch nicht am Markt – aber schon in guten Händen

***?Möchten Sie eine Immobilie verkaufen? - Kontaktieren Sie uns! ?***

+43 676 4217090

Ihr Team der **Full House Immobilien**

*"Gemeinsam den Weg auf den Immobilienmarkt gehen"*

**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