

**Luxuriöser Wohntraum mit eigenem Pool und Sauna in
Velden am Wörthersee – nachhaltiger & exklusiver
Lifestyle**



Objektnummer: 1643/45

Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9220 Velden am Wörther See
Baujahr:	2025
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,47 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	126,37 m ²
Kaufpreis:	659.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



LL.B. Niki Gold

Niki Gold Immobilien
Gartensiedlung 18
7344 Stoob

T +43 664 422 4040
H +43 664 422 4040

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





the ROOF

Hubertusstraße
9220 Velden am Wörthersee



ERDGESCHOSS

STG 2 / TOP 3
3 ZIMMER WOHNUNG

Wohnfläche	74,47 m ²
Terrasse	46,27 m ²
SUMME	120,74 m²

Eigengarten	126,37 m ²
-------------	-----------------------

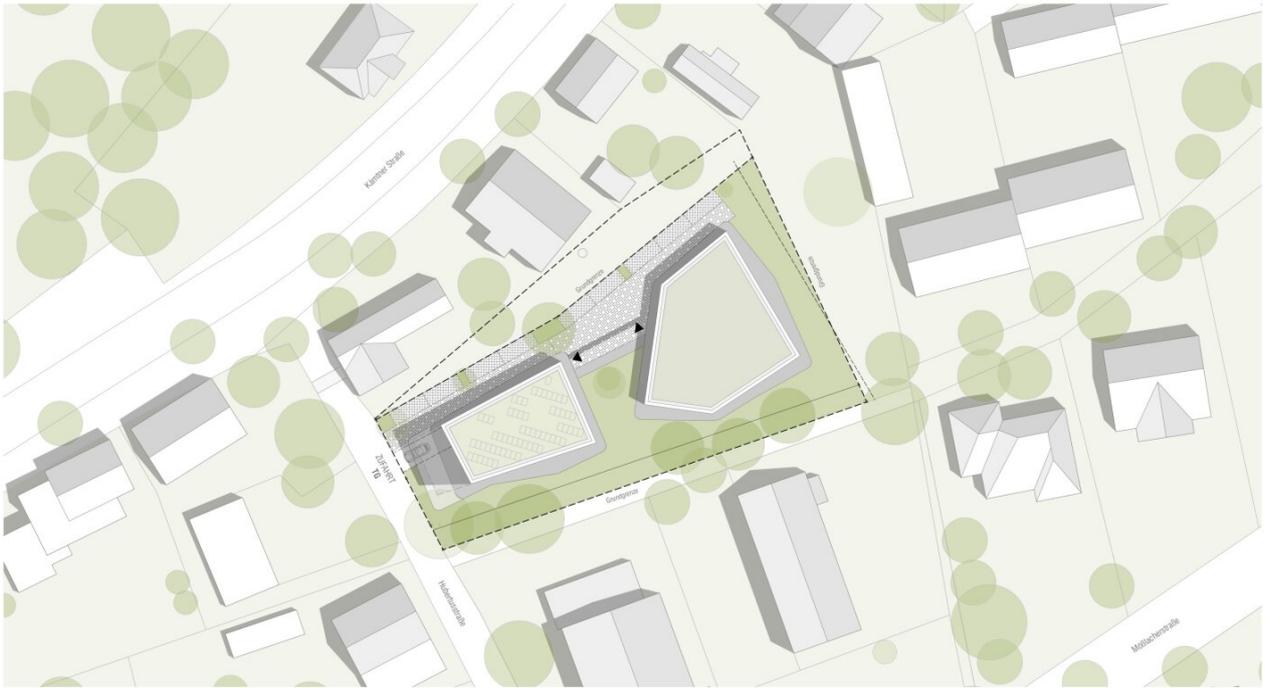
PLANKOPIE:
Änderungen an der geplanten Wohnhausanlage bzw. Wohneinheit, sofern dem Käufer zumutbar, besonders weil sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind und allfällige Nutzungs- oder Verfügungsrechte des Käufers nicht unbillig beschränken, vorbehalten. Eine sachliche Rechtfertigung kann sich aus technischen, rechtlichen, behördlichen oder wirtschaftlichen Gründen ergeben.

Alle Maße sind in Zentimeter. Türkoten sind Durchgangslängen, Fensterkoten sind Architekturfüßchen. Höhenangaben beziehen sich auf die FBOK. Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Bauteiliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße sind erforderlich!

Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

the ROOF

LAGEPLAN



the ROOF

ERDGESCHOSS



Objektbeschreibung

Luxuriöser Wohnraum mit eigenem Pool und Sauna in Velden am Wörthersee – nachhaltiger & exklusiver Lifestyle

„The Roof“ – Ein außergewöhnlicher Luxuswohnraum, der perfekt mit der Natur harmoniert. Inmitten der traumhaften Kulisse von Velden am Wörthersee entsteht ein wahres Meisterwerk der Architektur, das nicht nur durch höchsten Komfort besticht, sondern auch durch nachhaltige Bauweise und ökologische Verantwortung. „The Roof“ hat auch an grünen Strom gedacht, eine integrierte Photovoltaikanlage sorgt für umweltfreundliche Energie. Hier trifft exklusiver Lifestyle auf Nachhaltigkeit – ein Ort, an dem Luxus und Umweltbewusstsein im Einklang stehen.

Objektdetails

Die Wohnung im Erdgeschoss bietet auf 74 m² Wohnfläche alles, was das Herz begehrt. Durch die außergewöhnliche Architektur und durchdachte Raumaufteilung entsteht ein harmonisches, offenes Wohngefühl. Große Fensterflächen und Balkontüren bieten nicht nur eine fantastische Aussicht, sondern auch direkten Zugang zu einer über 46 m² großen Terrasse, die mit einem eigenen Garten, einem Pool und einer Sauna für pure Entspannung sorgt.

Raumaufteilung

Die Wohnung besticht durch eine durchdachte und funktionale Raumaufteilung:

- **Wohnküche:** Der großzügige Wohn- und Essbereich ist das Herzstück der Wohnung und schafft eine einladende Atmosphäre. Die große Fensterfront sorgt für einen fantastischen Lichteinfall und bietet den direkten Zugang zur Terrasse.
- **Schlafzimmer:** Das Schlafzimmer ist mit einem begehbaren Kleiderschrank ausgestattet, der für genügend Stauraum sorgt. Die großen Fenster schaffen ein offenes, lichtdurchflutetes Raumgefühl.
- **Zweites Zimmer:** Dieses Zimmer kann nach Belieben als Büro, weiteres Schlafzimmer oder Gästezimmer genutzt werden – es bietet vielfältige Möglichkeiten.
- **Badezimmer:** Das stilvolle Badezimmer mit Badewanne mit modernen Feinsteinzeug-Wandfliesen und hochwertigen Hans Grohe Armaturen bietet Komfort und Eleganz.

- **Separates WC** mit Handwaschbecken
- **Abstellraum** für zusätzlichen Stauraum

Diese Erdgeschosswohnung lässt keine Wünsche offen. Sie wurde mit größtem Augenmerk auf hochwertige Materialien und nachhaltige Bauweise ausgestattet:

- **3-fach verglaste Fenster** sorgen für eine optimale Wärme- und Schallisolierung.
- **Elektrische Raffstores** bieten optimalen Sonnenschutz und Privatsphäre.
- **Fernwärmeheizung** mit **Einzelraumthermostat** in jedem Raum sorgt für eine individuelle Temperaturregelung und erhöht den Komfort.
- **Fußbodenheizung** in allen Wohnbereichen für behagliche Wärme.
- **Bodenbeläge** in hochwertigem **Weitzer Parkett** für eine edle und gleichzeitig nachhaltige Gestaltung.

Wellnessoase

Genießen Sie Ihre persönliche **Wellnessoase** mit einem Pool für eine erfrischende Auszeit an heißen Sommertagen und einer eigenen Sauna für entspannende Momente der Erholung. Die Terrasse mit einer Fläche von 46 m² lädt zum Verweilen und Genießen ein – sei es bei einem Frühstück in der Sonne oder beim abendlichen Ausklang des Tages. Der private Garten mit 126 m² bietet viel Platz für kreative Gestaltung und eine herrliche Auszeit in der Natur. Von hier aus können Sie die herrliche Aussicht auf die Berglandschaft genießen.

Einzigartiges Highlight des Wohnhausanlage: Begehbare Dachlandschaft mit Outdoor-Küche

Das absolute Herzstück des Gebäudes ist das begehbare Gründach. Diese grüne Oase der Entspannung bietet auf ca. 200 m² Fläche nicht nur einen atemberaubenden Ausblick, sondern auch Platz zum Entspannen und Auftanken. Das Dach wurde mit heimischen Pflanzenarten und biodiversen Flächen gestaltet, um die ökologische Vielfalt zu fördern. Hier finden Sie eigens geschaffene Ruhezone, in denen Sie die Natur in vollen Zügen genießen können. Ein wahrer Rückzugsort für die Bewohner – ganz im Einklang mit der Umwelt.

Auf der Dachterrasse von „The Roof“ erwartet die Bewohner ein wahres Erlebnis: eine Outdoor-Küche mit hochwertigem Equipment, ideal für gesellige Grillabende oder kulinarische Experimente unter freiem Himmel. Die gemütlichen Terrassenmöbel bieten perfekten Platz, um mit Freunden oder Familie zusammenzukommen und den Abend bei köstlichem Essen und einer atemberaubenden Aussicht zu genießen. Hier verschmelzen kulinarischer Genuss und die natürliche Umgebung zu einem einzigartigen Erlebnis – ein wahrhaft himmlisches Vergnügen mitten in der Natur!

Ein Tiefgaragenstellplatz (gegen Aufpreis von 25.000 Euro) ist bei jeder Wohneinheit dabei, einen weiteren KFZ Abstellplatz können Sie optional um 8.500 Euro noch zusätzlich erwerben.

Baustart Frühling/Sommer 2025 - Fertigstellung Dezember 2026

Lage

Velden am Wörthersee ist einer der exklusivsten und beliebtesten Orte in Kärnten. Umgeben von unberührter Natur und gleichzeitig hervorragend angebunden an die Infrastruktur, bieten sich hier unzählige Freizeitmöglichkeiten. Die Region rund um den Wörthersee zeichnet sich nicht nur durch ihre atemberaubende Landschaft aus, sondern auch durch ein großes Freizeitangebot – vom Segeln auf dem See über Wanderungen in den umliegenden Bergen bis hin zu Golf und exklusiven Restaurants.

Diese exklusive Wohnung in Velden am Wörthersee bietet nicht nur höchsten Wohnkomfort, sondern auch ein einzigartiges Lebensgefühl. Mit einer Kombination aus luxuriöser Ausstattung, nachhaltigem Bau und einer atemberaubenden Dachlandschaft wird „The Roof“ zu einem wahren Traumhaus für anspruchsvolle Käufer, die Luxus und Natur in Einklang bringen möchten.

Mein Service

Rufen Sie mich jetzt an: +43 664 4224040

Niki Gold | Immobilienfachberaterin mit Herz

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap