

**Erstbezug: Vollmöblierte Gartenwohnung inkl. Heizung mit  
Terrasse – nur 3 Min. zum Wörthersee**



**Objektnummer: 1697/1564**

**Eine Immobilie von Full House Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<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>	83,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<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>Gesamtmiete</b>	1.550,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.409,09 €
<b>Kaltmiete</b>	1.409,09 €
<b>USt.:</b>	140,91 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



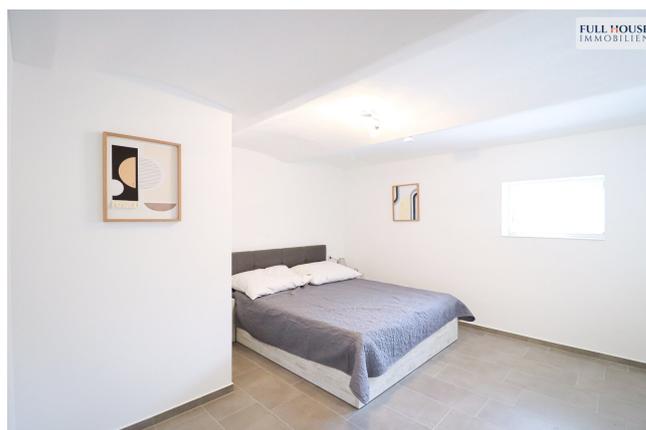
**Michael Wagner**



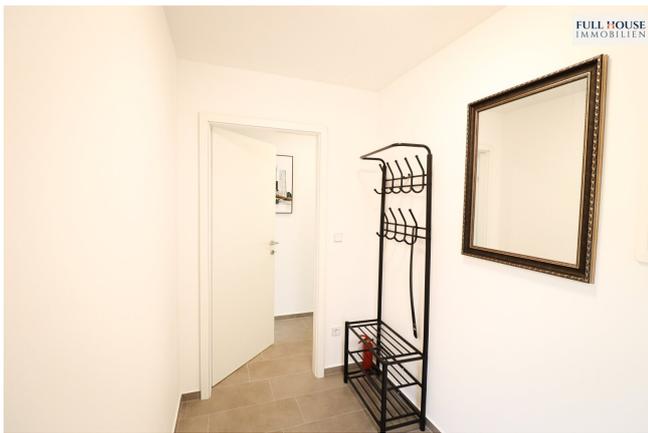
**Immobilien verkaufen** mit System statt Hoffnung  
Noch nicht am Markt – aber schon in guten Händen

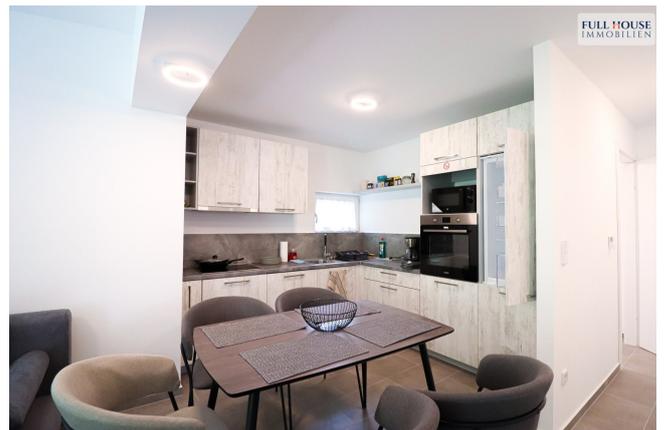
**Jetzt Ihre Immobilie Verkaufen**

+43 676 4217090











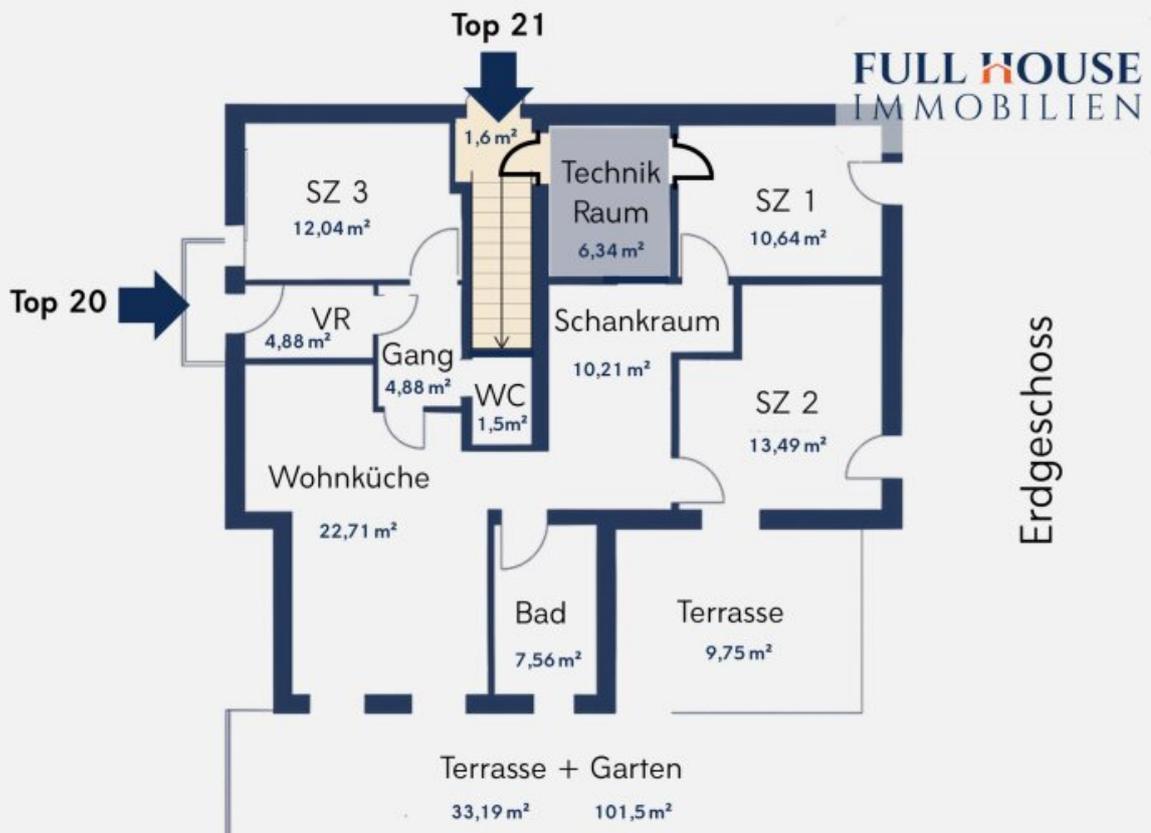


FULL HOUSE  
IMMOBILIEN

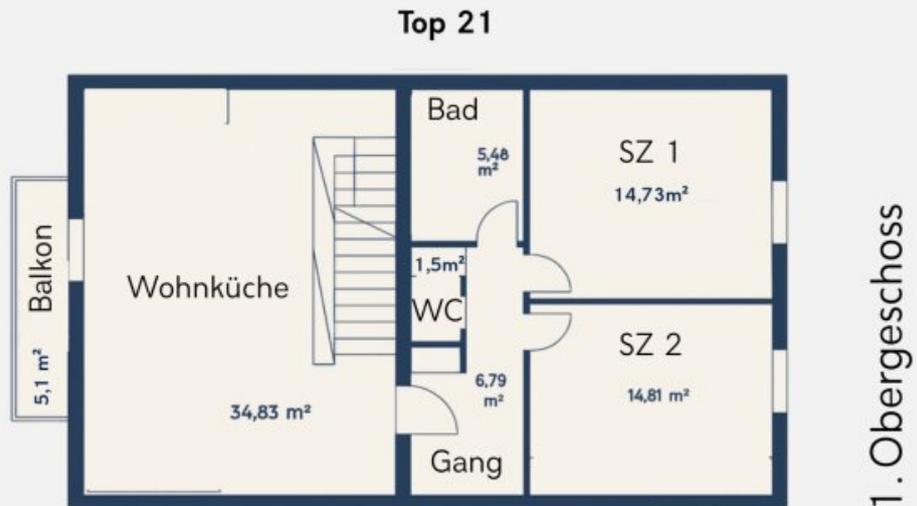








**FULL HOUSE**  
IMMOBILIEN



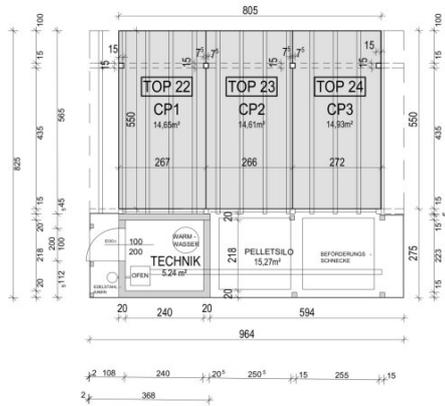


LAGEPLAN M=1:250  
KG FB/1 AUGSD/1

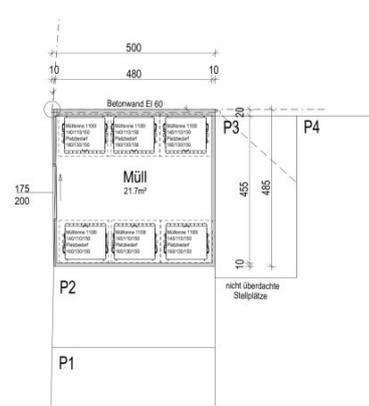


	<b>KALLES STATIK GMBH</b>		
	Bauwesen Statik Sanierungen Hain-Sachs-Strasse 23 8200 Klosterneuburg, Niederösterreich Telefon: 02262 517780 Mail: oswald.kalles@kstatik.at		
PROJEKT:	Liegenschaft: EZ 143, KG 75301 Augsdorf, Parz. Nr. 150, 594/2 Keutischer Straße 90 (A-E), 9220 Velden am Wörthersee		
DATE:	13.06.2024	PROJEKTLEITUNG:	1.250 MR
LAGEPLAN		FLÄCHENNR.	758101C
M/B = 676 / 800 / 10,344*		A11/PLN_2024	

HEIZRAUM/CARPORT M=1:100



MÜLLRAUM M=1:100



KALLES STATIK GMBH

Bauwesen Statik Parifizierungen

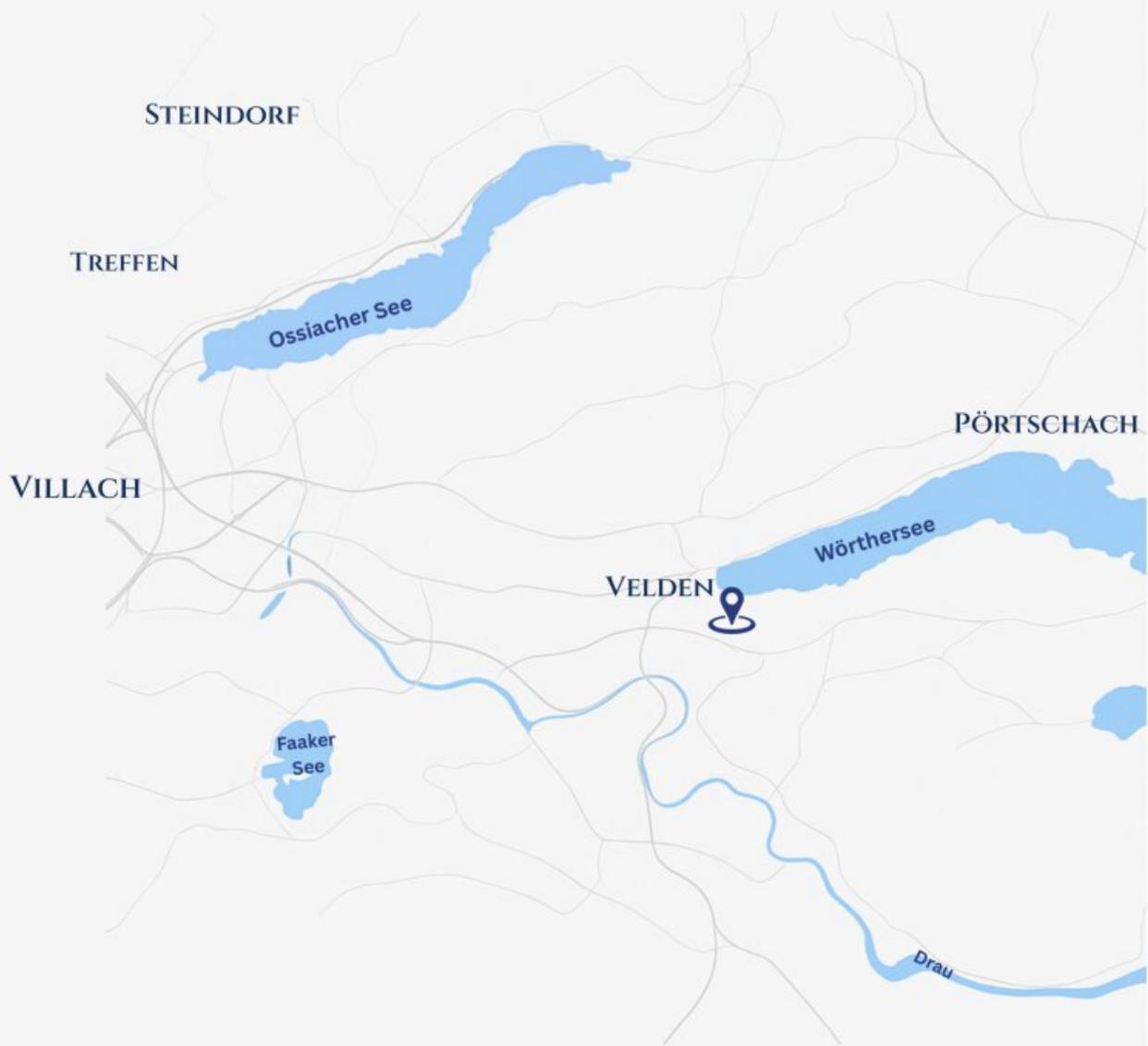
Hans-Sachs-Strasse 23  
9020 Klagenfurt am Wörthersee  
Telefon 0463/ 571 780 Mail [bmst.kalles@aon.at](mailto:bmst.kalles@aon.at)

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 befindet sich im Erdgeschoss eines modernen Zweifamilienhauses in ruhiger Lage von Velden am Wörthersee – nur rund **3 Autominuten vom türkisblauen Seeufer** und dem Falkensteiner Schosshotel entfernt.

Die Wohnung bietet **ca. 83 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und ist **vollmöbliert** – Sie können sofort einziehen. Über den seitlich gelegenen Eingang gelangt man in einen kompakten Vorraum mit Garderobebereich, der direkt in den **ca. 22,7 m<sup>2</sup> großen Wohn-Essbereich** mit offener, komplett ausgestatteter Küche übergeht. Von hier aus öffnet sich der Raum zur **überdachten Terrasse** und dem **exklusiv zugeordneten Garten von ca. 101,5 m<sup>2</sup>** – ein privater Rückzugsort für Entspannung, Mahlzeiten im Freien oder spielende Kinder.

Der **Schlafbereich** ist vom Wohnraum getrennt und umfasst **drei gut geschnittene Schlafzimmer**, die sich ideal als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen lassen. Ein besonderes Highlight ist der **großzügige Schrankraum mit ca. 10 m<sup>2</sup>**, der viel Stauraum bietet. Das **moderne Badezimmer** verfügt über ein Fenster, eine Badewanne und einen Waschmaschinenanschluss; ein **separates WC** ergänzt den Grundriss.

Die Ausstattung überzeugt mit **edlen Fliesen, Fußbodenheizung in allen Räumen** und **mehrfachverglasten Fenstern** für hohen Wohnkomfort und Energieeffizienz. Die stilvolle Möblierung ist hell, modern und aufeinander abgestimmt – **vom Geschirr bis zum Schlafzimmer ist alles vorhanden.**

Ein **überdachter Carport-Stellplatz** kann zusätzlich angemietet werden.

Diese Wohnung ist ideal für alle, die **Qualität, Ruhe und eine Top-Lage** am Wörthersee schätzen – **bezugsfertig, hochwertig und mit Platz im Freien.**

**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 Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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