

**Exklusive Gartenwohnung in Velden am Wörthersee –  
Ruhige Premiumlage, inkl. Kfz Stellplatz**



**AGOLLI**  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 6846/149**

**Eine Immobilie von Agolli Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9220 Velden am Wörther See
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	77,72 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	230,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 58,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,52
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jakup Agolli**

Agolli Immobilien GmbH  
Haydnplatz 1  
2410 Hainburg an der Donau



**AGOLLI**  
IMMOBILIEN



**AGOLLI**  
IMMOBILIEN



**AGOLLI**  
IMMOBILIEN



**AGOLLI**  
IMMOBILIEN



**AGOLLI**  
IMMOBILIEN





**AGOLLI**  
IMMOBILIEN



**AGOLLI**  
IMMOBILIEN



**AGOLLI**  
IMMOBILIEN





**AGOLLI**  
IMMOBILIEN



**AGOLLI**  
IMMOBILIEN



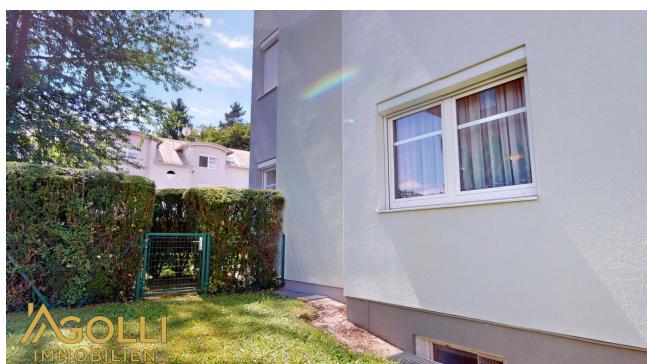


**AGOLLI**  
IMMOBILIEN





**AGOLLI**  
IMMOBILIEN



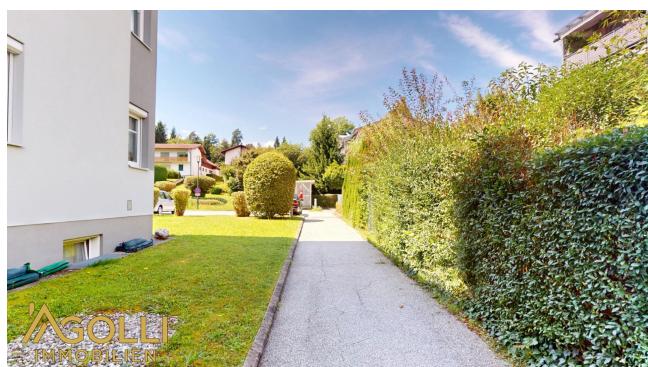
**AGOLLI**  
IMMOBILIEN



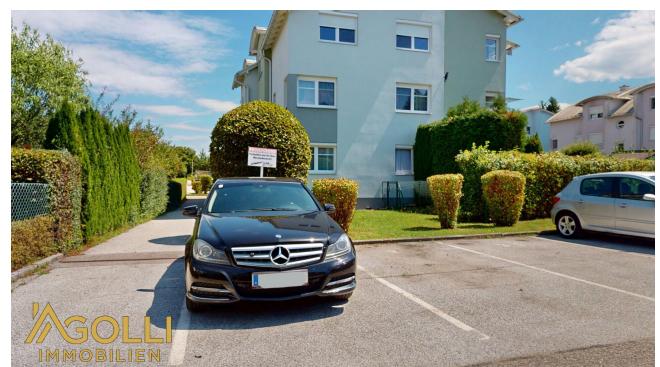
**AGOLLI**  
IMMOBILIEN



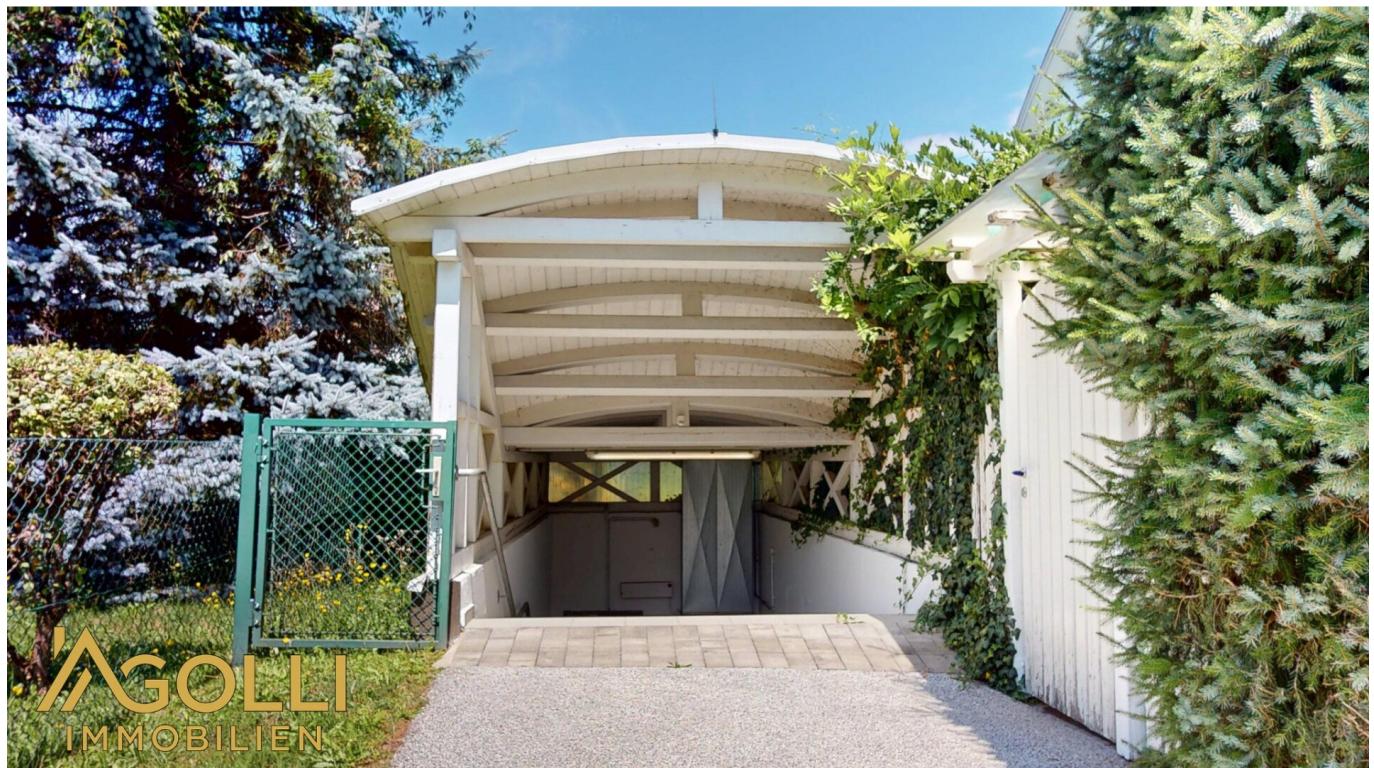
**AGOLLI**  
IMMOBILIEN



**AGOLLI**  
IMMOBILIEN



**AGOLLI**  
IMMOBILIEN



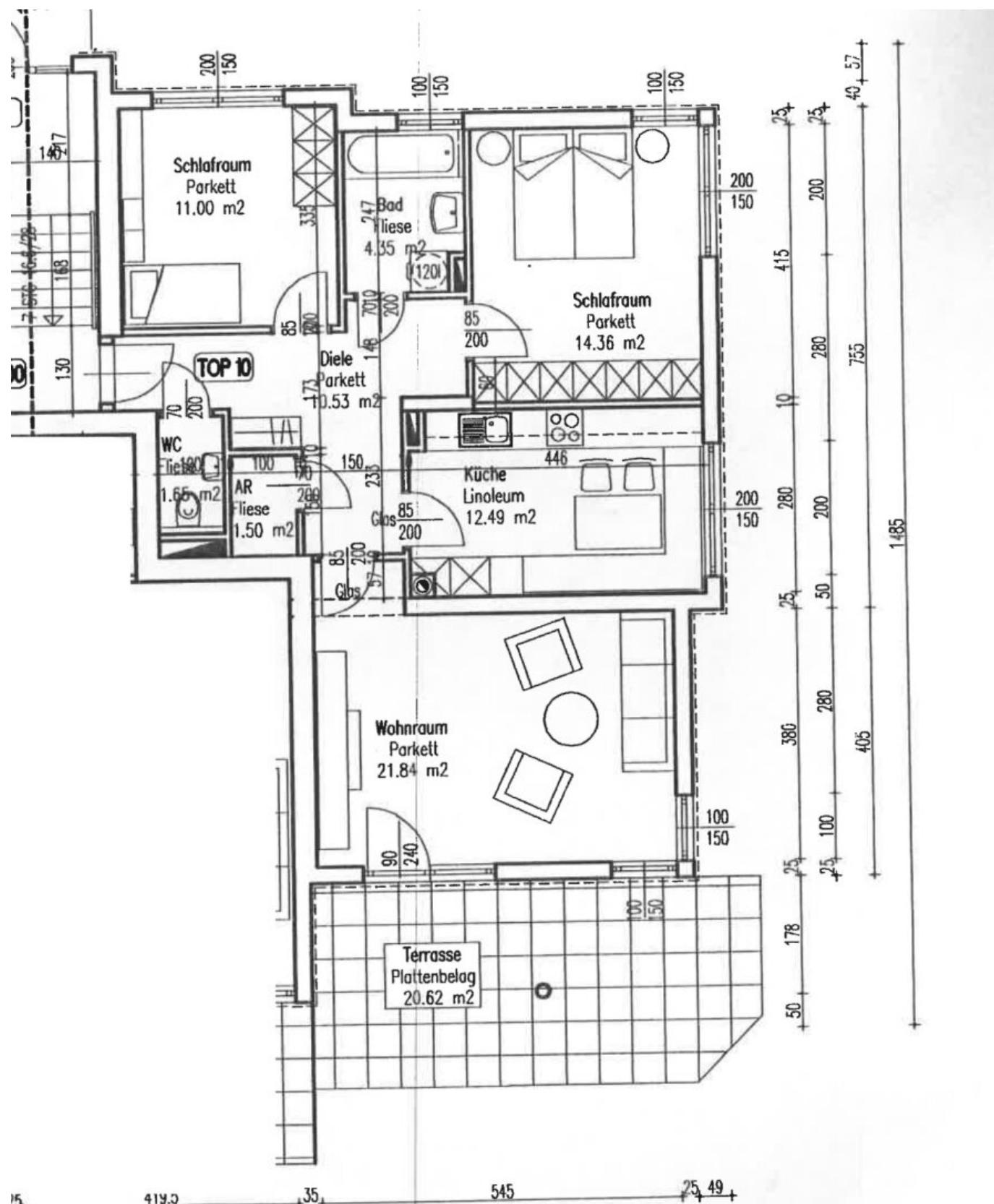
**AGOLLI**  
IMMOBILIEN



**AGOLLI**  
IMMOBILIEN



**AGOLLI**  
IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

[Hier zur Videobesichtigung](#)

Velden am Wörthersee – dieser Name steht für **sonnendurchflutete Sommertage, glitzerndes Wasser**, mondäne Seepromenaden und ein Lebensgefühl, das man sonst nur aus Urlaubsmagazinen kennt. Die Mischung aus südlichem Flair, exklusiven Boutiquen, kulinarischen Highlights und einem der bekanntesten Casinos Österreichs macht diesen Ort zu einem Hotspot für Genießer, Sportler und Naturliebhaber gleichermaßen.

Mitten in dieser besonderen Kulisse – und doch angenehm ruhig gelegen – erwartet Sie in der **Mößlacherstraße** eine Gartenwohnung, die das Beste aus beiden Welten vereint: entspannte Idylle und unmittelbare Nähe zu allen Highlights Veldens.

Diese **78 m<sup>2</sup> große Gartenwohnung** überzeugt mit durchdachter Raumaufteilung, hochwertiger Ausstattung und einem privaten Garten, der zum Frühstück in der Morgensonne ebenso einlädt wie zu langen Sommerabenden im Freien. Nur **700 m vom berühmten Casino** und der malerischen Seepromenade entfernt, genießen Sie hier **Wohnkomfort in absoluter Top-Lage**.

## Highlights dieser Wohnung

- **78 m<sup>2</sup> Wohnfläche** – optimal genutzt und perfekt geschnitten
- **Ruhige Premiumlage** in der Mößlacher Straße
- **Nur 700 m** zum Casino Velden und zur Seepromenade
- **Großzügiger Vorraum** mit stilvoller Garderobe
- **Separates WC** mit Handwaschbecken
- **Zwei vollwertige Schlafzimmer**, eines mit maßgefertigtem Einbaukleiderschrank
- **Hochwertige Maßküche** mit modernen Markengeräten
- **Einladende Esslounge** für gesellige Stunden
- **Praktischer Abstellraum** für Ordnung und Stauraum
- **Helles, freundliches Wohnzimmer** mit Zugang ins Grüne

- **Schöne Sonnenterrasse** – perfekt für Frühstück oder Sonnenuntergänge
- **Privater Garten**, auch von außen begehbar
- **Sehr gepflegte Wohnanlage** in Top-Zustand
- **Im Kaufpreis inkludiert:** 1 Außenstellplatz (Nr.29)
- **Optional:** Möglichkeit, einen oder zwei **zusätzliche Garagenstellplätze** zu erwerben

## **Wohnkomfort & Lage**

Die Wohnung bietet nicht nur eine **clevere Raumaufteilung** und stilvolle Details, sondern auch die seltene Kombination aus **Ruhe, Natur und zentraler Anbindung**.

Ihr privater Garten wird schnell zum erweiterten Wohnzimmer im Freien – ideal zum Entspannen, für Grillabende oder als Spielparadies für Kinder. Die gepflegte Wohnanlage, die hochwertige Ausstattung und die inkludierten Stellplätze machen dieses Angebot besonders attraktiv.

## **KONTAKTIEREN SIE MICH | Jakup Agolli 0676 515 4407**

Immobilientreuhänder | Immobilienmakler & Immobilienentwickler

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

**Ihre Anfrage ist für uns wichtig und wertvoll!**

**Unser Erfolgshonorar beträgt 3% zuzüglich 20% Umsatzsteuer.**

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren, dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes. ?

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

**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