

# **Ihr eigenes Stückchen am Wörthersee – zum Genießen, Leben & Ankommen**



**Objektnummer: 1021**

**Eine Immobilie von Immo-Hoch2**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9220 Velden am Wörther See
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Nutzfläche:</b>	42,00 m²
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 89,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,11
<b>Kaufpreis:</b>	280.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	102,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	8,27 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

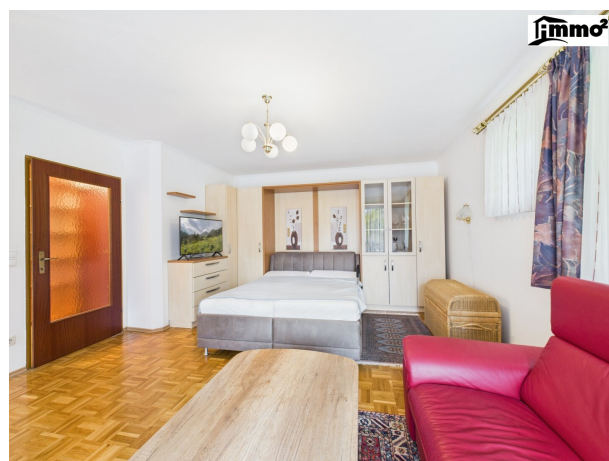


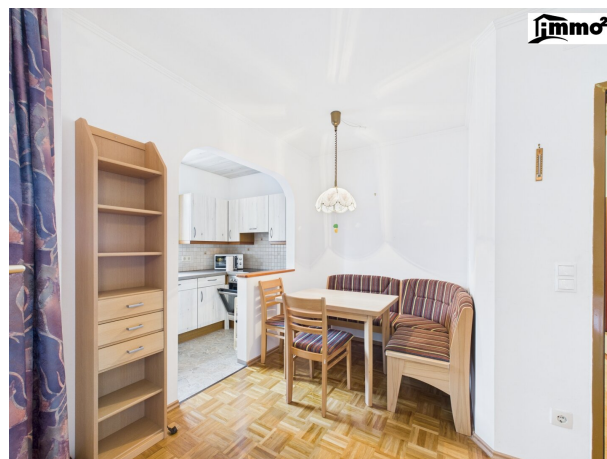
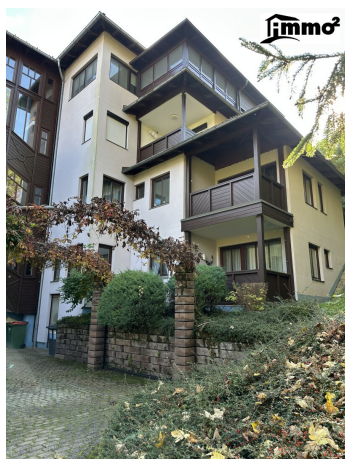
**Claudia Rauter**

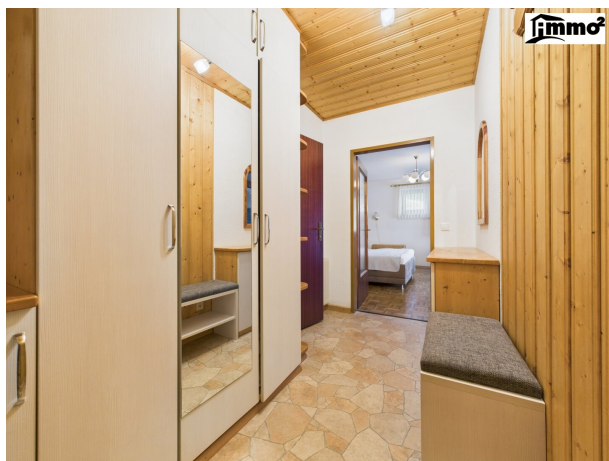
Immo Hoch2 GmbH.  
Hauptstraße 160  
9210 Pörschach am Wörthersee

T +43 676/362 47 86

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

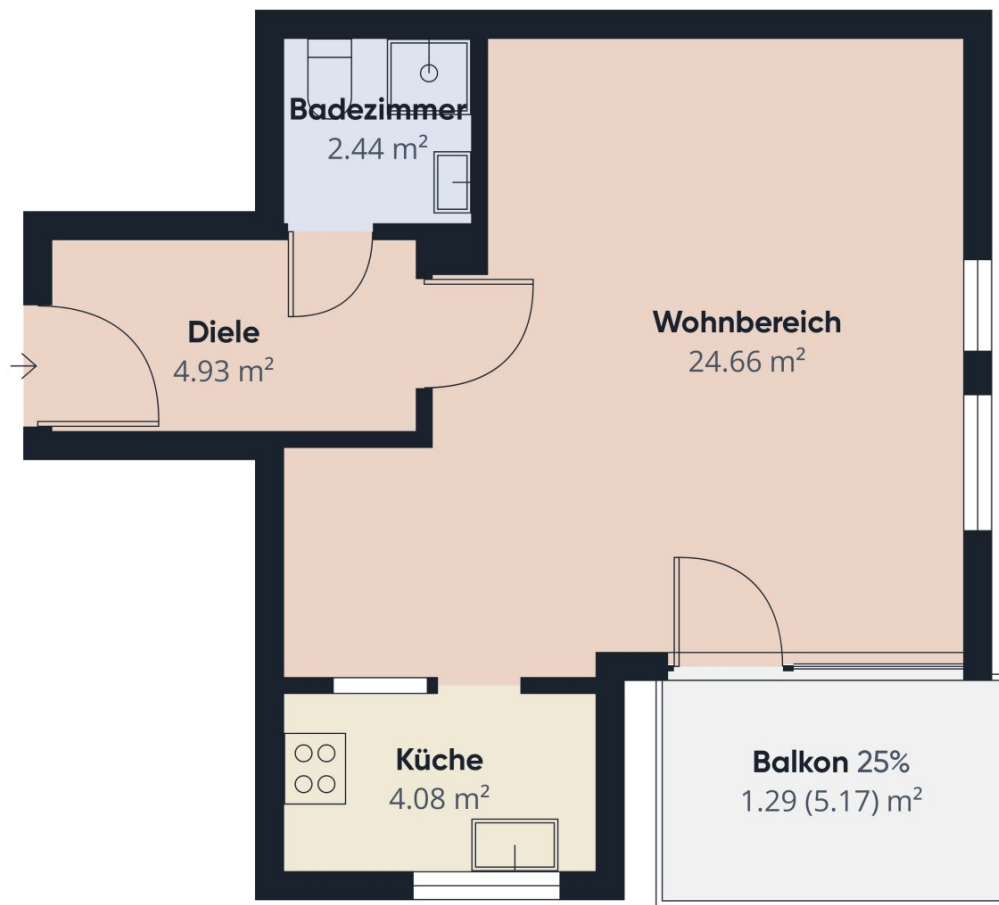












**Wohnfläche<sup>(1)</sup>**  
37.4 m<sup>2</sup>

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

## Objektbeschreibung

### **Charmante 42 m² Wohnung mit Balkon - im Zentrum von Velden am Wörthersee**

Willkommen in Ihrem persönlichen Rückzugsort am wunderschönen Wörthersee!

Diese liebevoll gepflegte 42 m² Wohnung in Velden vereint Gemütlichkeit, Ruhe und Lebensqualität.

Die Wohnung liegt im Hochparterre eines gepflegten Hauses und bietet dank ihrer Offenheit ein angenehmes Wohngefühl. Der nordseitige Balkon lädt zum Entspannen ein und schenkt an warmen Tagen einen angenehm schattigen Platz mit Blick ins Grüne.

Badenmöglichkeiten finden sie in naher Umgebung an öffentlichen Strandbädern.

#### **Raumaufteilung:**

- Vorraum mit Platz für Garderobe und Stauraum
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Wohn- und Essbereich mit gemütlichem Schlafplatz
- Separate, funktionale Küche
- Nordseitiger Balkon mit ruhigem Ausblick

Beheizt wird die Wohnung mittels Elektroheizung, ein PKW-Stellplatz bei der Anlage ist ebenfalls vorhanden.

#### **IMMO-HOCH 2 HIGHLIGHTS:**

- Balkon mit Blick ins Grüne
- Hochparterre – bequemer Zugang ohne viele Stufen
- Parkplatz inklusive
- Ruhige, dennoch zentrale Lage

**Genießen Sie die Nähe zum See,  
die charmante Atmosphäre von Velden und das gute Gefühl,  
hier Ihr eigenes Stück Wörthersee gefunden zu haben.**

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

##### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

##### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap