

**WOHNEN, WO DAS WASSER ZU HAUSE IST**

**LEBEN.GENIESSEN.WOHNEN**

**Wohnen wo das Wasser zu Hause ist**

**Velden  
Kärnten**



Traumimmobilien.at

**Velden am Wörthersee**

**Objektnummer: 39016**

**Eine Immobilie von Traumimmobilien.at - Engl Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9220 Velden am Wörther See
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Gesamtfläche:</b>	77,12 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 54,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,71
<b>Kaufpreis:</b>	380.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Florian Rindler**

Traumimmobilien.at - Engl Immobilien GmbH  
Südbahnweg 47  
9201 Krumpendorf

T +43 (664) 46-19-892  
H +43 (664) 46-19-892

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

traumimmobilien.at



**Home  
Sweet  
Home**

**Will-  
kommen  
zu Hause**





traumimmobilien.at



traumimmobilien.at



traumimmobilien.at



traumimmobilien.at



traumimmobilien.at



**Ihr persönlicher Ansprechpartner**  
Wohnräume werden Wirklichkeit



**Florian Rindler**  
Immobilienberater  
Tel: 0664/46-19-892  
Mail: florian.rindler  
@traumimmobilien.at

# Immobilienbewertung **vom Experten**

Kostenlose  
Bewertung

Lassen Sie Ihre Immobilie  
vor dem Verkauf kostenlos bewerten.  
Kompetent & unverbindlich.

Hr. Rindler – 0664/46-19-892

# Objektbeschreibung

## WOHNEN, WO DAS WASSER ZU HAUSE IST

Diese Immobilie befindet sich im malerischen Velden am Wörther See in Kärnten. Die Wohnung liegt in einer ruhigen und wunderschönen Gegend, umgeben von einzigartiger Natur und dem atemberaubenden Panorama des Wörthersees. In nur wenigen Minuten erreichen Sie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Bars und Restaurants, und das historische Schloss Velden.

## HIGHLIGHTS

- + **Seeblick:** vom Balkon haben Sie einen traumhaften Blick auf den Wörthersee
- + **Erstbezug:** die Wohnung wurde neu errichtet und gerade fertig gestellt
- + **Raumaufteilung:** mit 3 Zimmern + der Wohnküche haben Sie viel Platz
- + **Stadtzentrum:** ist in wenigen Minuten zu Fuß, mit dem Fahrrad oder Auto erreichbar
- + **Supermärkte:** Eurospar, Billa und MPreis sind leicht zu erreichen
- + **Wörthersee:** einer der schönsten Seen in Österreich
- + **Genuss:** viele Bars, Restaurants und das Casino Velden laden zum Gemießen ein
- + **Rund um den Wörthersee:** Starnacht am Wörthersee, Ironman, Konzerte, Yogafestival, Vespa Days, Frauenlauf, Sportwagenwoche, Flaniermeile Velden, SchlosswieseRockOn, World Body Painting Festival, Konzerte in der Burgarena Finkenstein, Fete Blanche, Villacher Kirchtag, Wörthersee Gala, Kunst und Antik Verkaufsausstellung im Casineum, Marien Schiffsprozession, European Bike Week, Krimifest Kärnten und viele weitere Veranstaltungen warten auf Sie-

## ECKDATEN

- \* **Gesamtfläche:** 77,12 m<sup>2</sup>
- \* **Wohnnutzfläche:** 67,68 m<sup>2</sup>

- \* **Balkon:** 9,44 m<sup>2</sup> mit traumhaftem Seeblick
- \* **Zimmer:** Vorraum, Bad/WC, Wohnküche + 3 weitere Zimmer
- \* **Badezimmer:** mit Dusche und WC
- \* **Möblierung:** eine Küche wurde gerade eingebaut
- \* **Heizungsart:** Innen-Luftwärmepumpe. Zusätzlich besteht in der Wohnung ein Kaminanschluss.
- \* **Zustand Haus:** gepflegt
- \* **Zustand Wohnung:** Neubau/Erstbezug
- \* **Parken:** 2 KFZ Stellplätze sind im Kaufpreis inkludiert
- \* **Sofortbezug:** diese Wohnung können sie sofort beziehen

## NUTZUNG DER IMMOBILIE

- o **Hauptwohnsitz**
- o **Zweitwohnsitz:** Zweitwohnsitzabgabe  
siehe <https://velden.gv.at/amtstafel/abgaben-tarife> (Zone II)
- o **Vermietung:** langfristig/kurzfristige touristische Vermietung

## KOSTEN

- \* **Kaufpreis:** € 380.000,- inklusive neue Einbauküche und 2 KFZ-Stellplätze
- \* **Betriebskosten:** zirka € 240 monatlich

## KAUFNEBENKOSTEN

- **Grunderwerbsteuer:** 3,5% vom Kaufpreis

- **Eintragungsgebühr:** 1,1% vom Kaufpreis
- **Vertragserrichtungskosten (inkl. Treuhandabwicklung):** zirka 1% vom Kaufpreis inklusive 20% USt. zuzüglich Barauslagen
- **Servicefee:** 3,6% vom Kaufpreis inklusive 20% USt.

**SENDEN SIE MIR IHRE KONTAKTDATEN UND VEREINBAREN SIE EINEN  
VERLIEBUNGSTERMIN**

*Herr Florian Rindler, Immobilienberater, Traumimmobilien.at - Engl Immobilien GmbH, 9201 Krumpendorf, Südbahnweg 47, Tel: [0043 \(664\) 46-19-892](tel:0043(664)46-19-892), Mail: [florian.rindler@traumimmobilien.at](mailto:florian.rindler@traumimmobilien.at).*