

**Ein Zuhause, das man nicht mehr verlassen will! Seeblick.  
Seenähe. Lebensqualität. Dieses Haus hat alles.**



**Objektnummer: 1058**

**Eine Immobilie von Immo-Hoch2**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9220 Auen
<b>Baujahr:</b>	1984
<b>Wohnfläche:</b>	281,00 m²
<b>Garten:</b>	640,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 83,30 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,56
<b>Kaufpreis:</b>	635.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	230,00 €

## 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.





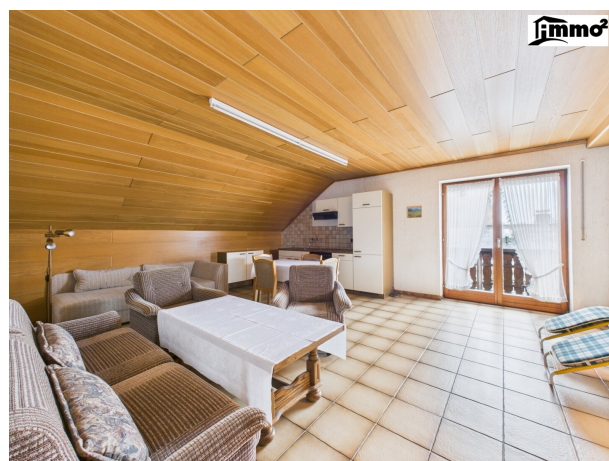
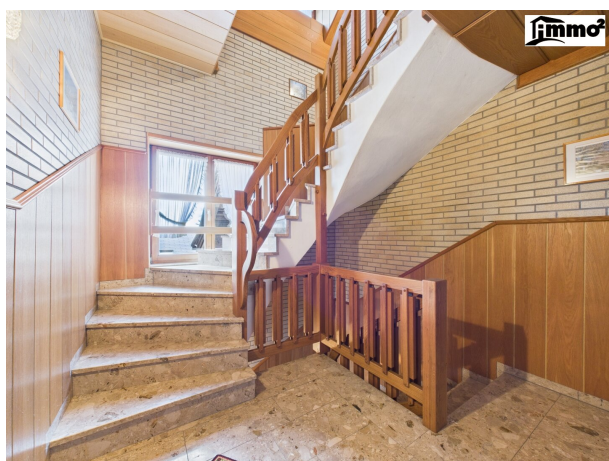










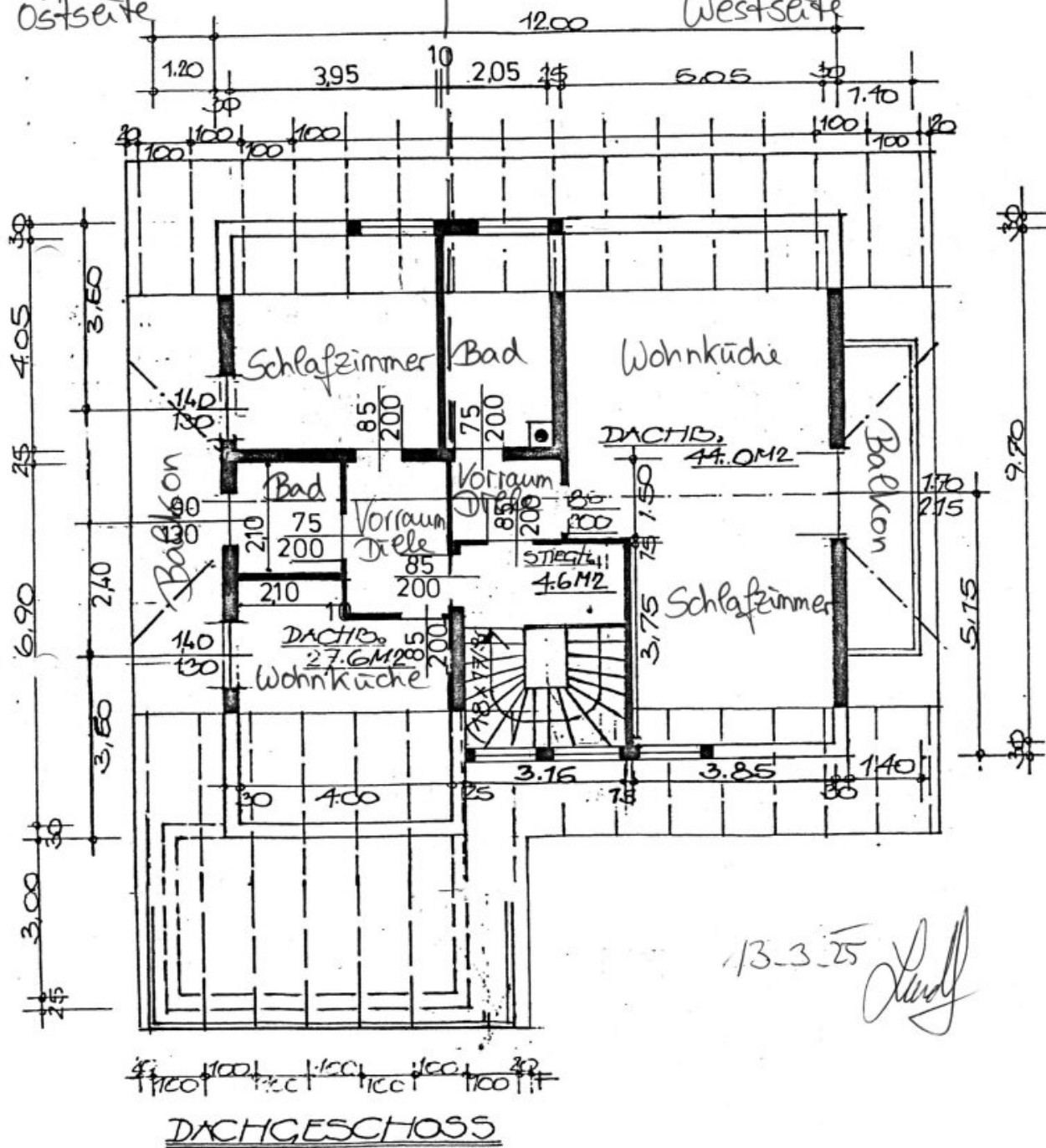






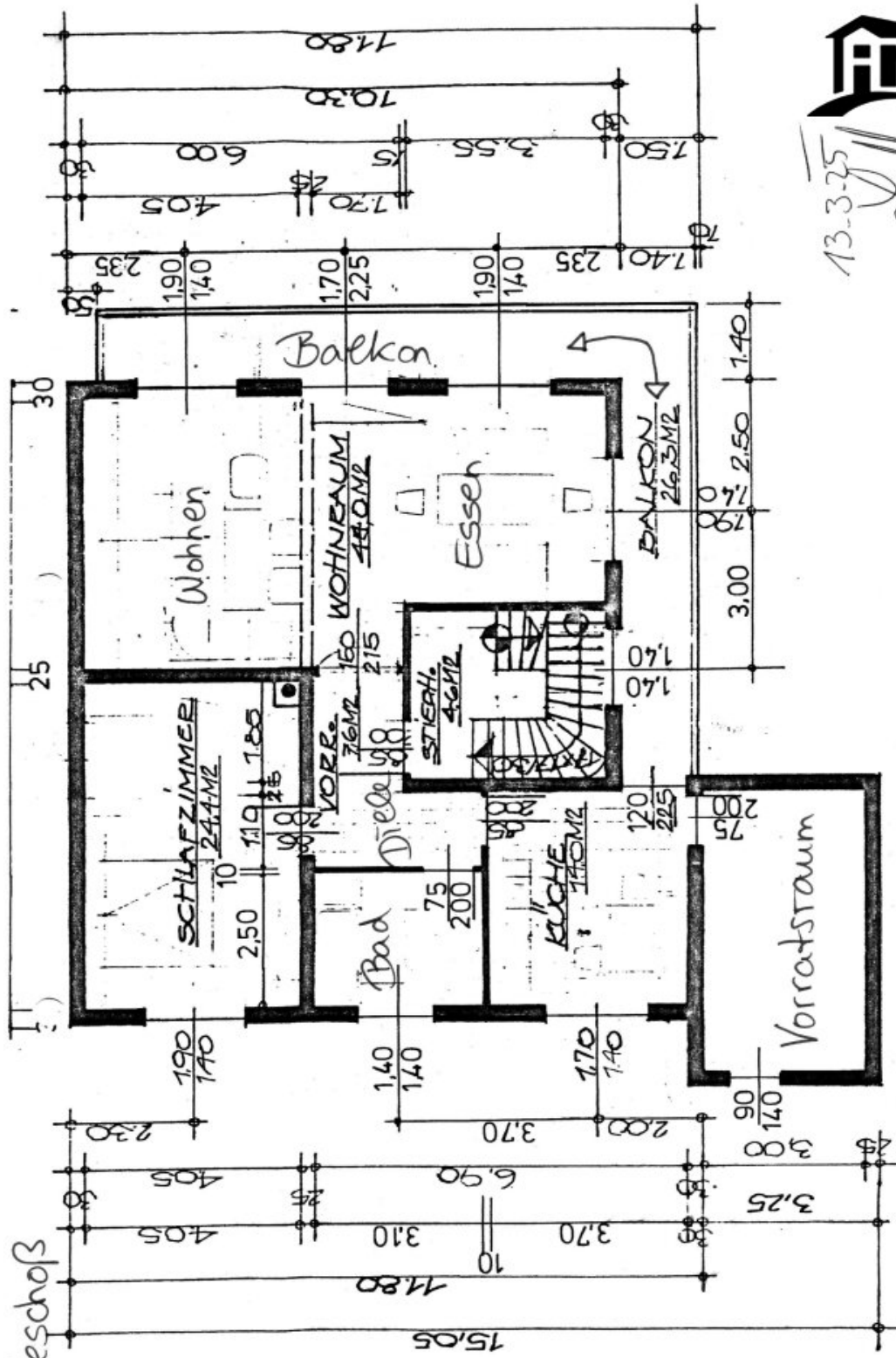




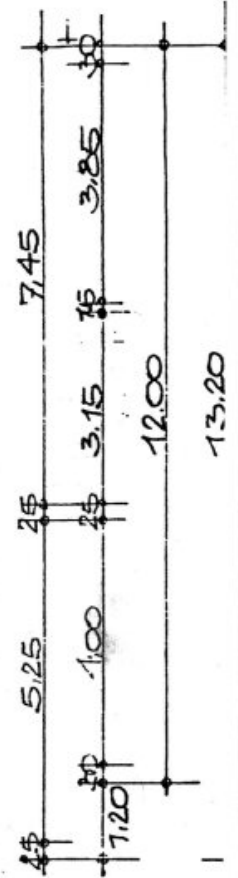




Erageschoß



13.3.25  
  
**immo<sup>2</sup>**











## IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

Erhalten Sie eine **kostenfreie, präzise** und **individuelle** Bewertung Ihrer Immobilie.

SCHNELL & UNVERBINDLICH!

**Ariane Barrasch, MSc**

0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin

**KOSTENLOSE  
BEWERTUNG**



## Objektbeschreibung

### **Eine Liegenschaft von besonderer Qualität mit Seeblick – Wohnen & Investieren am Wörthersee**

In privilegierter Lage von Velden am Wörthersee, nur wenige Gehminuten vom Seeufer entfernt und mit einem beeindruckenden Blick auf den Wörthersee, präsentiert sich diese außergewöhnliche Immobilie als eine Liegenschaft von besonderer Qualität. Sie vereint Großzügigkeit, Lagequalität und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auf höchstem Niveau – ideal für anspruchsvolle Anleger oder zur hochwertigen Nutzung als Mehrfamilienhaus.

### **Raum für Leben – Potenzial für Werte | Wohnen & Investieren am Wörthersee**

Dieses großzügige Haus vereint auf besondere Weise das, was sowohl Familien als auch Anleger schätzen: Lebensqualität, Seenähe und nachhaltiges Entwicklungspotenzial. In wenigen Gehminuten erreichen Sie den wunderschönen Wörthersee, dessen Nähe den Alltag bereichert – sei es durch gemeinsame Stunden mit der Familie am Wasser oder als begehrtes Argument für eine langfristig stabile Vermietung.

Für Familien bietet die Immobilie viel Raum zum Leben und Zusammenwachsen. Die vier Einliegerwohnungen ermöglichen flexible Wohnkonzepte – vom großzügigen Einfamilienhaus mit separaten Bereichen bis hin zum Mehrgenerationenwohnen. Kinder profitieren von der naturnahen Umgebung, sicheren Wegen und dem See als täglichem Erlebnisraum. Der schöne Blick auf den Wörthersee schafft dabei eine Atmosphäre, die Geborgenheit und Urlaubsgefühl miteinander verbindet.

Gleichzeitig überzeugt das Objekt als attraktive Kapitalanlage. Die gefragte Lage in Velden, die fußläufige Seenähe und der Seeblick sorgen für eine konstant hohe Nachfrage – sowohl im langfristigen Wohnbereich als auch in der touristischen Vermietung. Die bestehende Struktur mit vier Wohneinheiten bietet ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige Wertentwicklung oder die zukünftige Schaffung von Eigentumswohnungen.

Ein Haus, das Raum für persönliche Lebensgeschichten bietet – und zugleich eine solide Basis für Investitionen mit Perspektive.



## IMMO-HOCH2-HIGHLIGHTS

- **Adresse:** Auen - Seerosenweg 9220 Velden am Wörthersee
- **Lage:** Ruhige, bevorzugte Wohnlage in Auen – fußläufig zum Wörthersee und zum öffentlichen Strandbad
- **Wohnfläche:** ca. 281 m<sup>2</sup>
- **Wohneinheiten:** 4 eigenständige Einliegerwohnungen
- **Zustand:** Derzeit möbliert
- **Heizung:** Komfortable Fußbodenheizung
- **Besonderheiten:** Seeblick, wenige Gehminuten zum See, hohes Entwicklungs- und Wertsteigerungspotenzial

## Architektur & Wohngefühl – Großzügigkeit trifft Wertigkeit

Diese Liegenschaft von besonderer Qualität überzeugt durch ihr großzügiges Raumkonzept und ihre angenehme, ruhige Atmosphäre. Die vier separaten Einliegerwohnungen bieten maximale Flexibilität – sei es für die Nutzung als Mehrfamilienhaus, zur Entwicklung hochwertiger Eigentumswohnungen oder als renditestarke Kapitalanlage in einer der begehrtesten Regionen Österreichs.

Die durchgängige Fußbodenheizung sorgt für behaglichen Wohnkomfort, während die bestehende Möblierung einen sofortigen, unkomplizierten Einstieg ermöglicht. Großzügige Fensterflächen schaffen lichtdurchflutete Räume und unterstreichen den hochwertigen Charakter des Hauses.

## Lage & Lebensqualität – Wörthersee auf höchstem Niveau

Der Wörthersee zählt zu den exklusivsten Wohn- und Freizeitregionen Österreichs und steht wie kaum ein anderer See für Lebensqualität, Eleganz und mediterranes Flair. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie das kristallklare, türkisfarbene Wasser – perfekt für einen

morgendlichen Sprung in den See, entspannte Badetage, Stand-up-Paddling oder stimmungsvolle Abendspaziergänge entlang des Ufers. Mehrere öffentliche Badezugänge, Liegewiesen und Uferbereiche befinden sich in unmittelbarer fußläufiger Nähe und machen den See zum täglichen Begleiter Ihres Alltags. Die Nähe zum Wasser verleiht der Liegenschaft eine besondere Atmosphäre – der freie Blick auf den Wörthersee schafft Weite, Ruhe und ein Lebensgefühl, das sonst nur Urlaubsorten vorbehalten ist.

Velden vereint diese außergewöhnliche Seenähe mit internationalem Flair, gehobener Gastronomie, exklusiven Boutiquen und einer ausgezeichneten Infrastruktur. Trotz der prominenten Lage genießen Sie hier Ruhe, Privatsphäre und eine angenehme Zurückgezogenheit – ein seltener Luxus in einer der begehrtesten Regionen des Landes.

## **Potenzial & Perspektiven**

- Liegenschaft von besonderer Qualität in begehrter Wörthersee-Lage
- Vier getrennte Wohneinheiten
- Seeblick und fußläufige Seenähe
- Fußbodenheizung in 2 Wohneinheiten
- Ideal für Anleger, Investoren oder anspruchsvolle Eigennutzer
- Nachhaltige Wertstabilität und Entwicklungsmöglichkeiten

## **Zusammenfassung**

Diese besondere Immobilie im Auen Seerosenweg in Velden am Wörthersee steht für Qualität, Lage und Perspektive. Eine Liegenschaft, die nicht laut sein muss, um zu überzeugen – sondern durch Substanz, Atmosphäre und Möglichkeiten begeistert.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese Liegenschaft von besonderer Qualität im Rahmen einer persönlichen Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <4.000m

Apotheke <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m



Kindergarten <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <4.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap