

## **Elegante Residenz im Auenhof SEE-Resort – Velden – Wörthersee + Motorboot**



Seeansicht

**Objektnummer: 905/03578**  
**Eine Immobilie von ATV Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9220 Velden am Wörther See
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	92,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 54,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	2.200.000,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	500,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. Alexander Alfred Tischler

ATV Immobilien GmbH

T 04248-3002

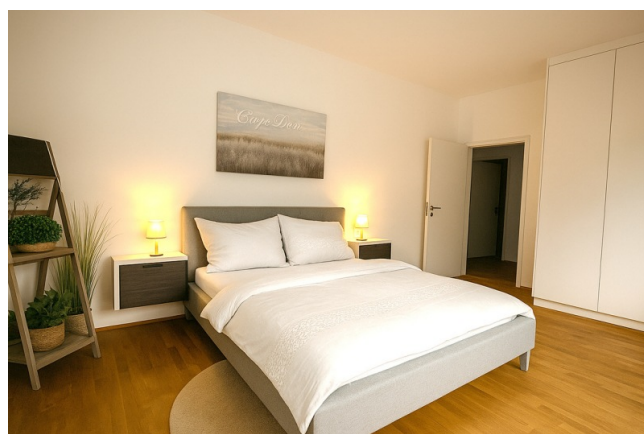
H +43 676-6074134

F 04248-3002 - 2

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









## Objektbeschreibung

### Velden am Wörthersee - Lifestyle at its best“

#### Einzigartig. Exklusiv. Direkt am See.

In bevorzugter Lage direkt am Wörthersee präsentiert sich diese außergewöhnliche Wohnanlage als Synonym für zeitgemäße Architektur, luxuriöse Individualität und ein gehobenes Wohlfühl-Ambiente. Die Villen und großzügigen Wohnungen auf dem weitläufigen Seereal vereinen Lebensfreude, Privatsphäre und nachhaltige Wertbeständigkeit für ihre Eigentümer.

#### Highlights der Anlage

- **Gated Community** – garantierte Individualität und Sicherheit auf einem ca. 11.000 m<sup>2</sup> großen, abgeschlossenen Grundstück
- Ca. 2.000 m<sup>2</sup> Liegewiesen- und Badebereich mit 140 m privater Uferlänge und Marina
- Moderne, zeitlose Architektur in niveaivollem Ambiente
- Ruhige Lage mit gleichzeitig kurzer Distanz zum beliebten Szene-Treff Velden

#### Exklusive Eigentumswohnung im Auenhof-Resort

Zum Verkauf steht eine sehr moderne, lichtdurchflutete Eigentumswohnung im renommierten Auenhof-Resort, einem der exklusivsten Seearale am Wörthersee. Das gesamte Areal steht ausschließlich den Wohnungseigentümern zur Verfügung.

#### Wohnflächen & Raumaufteilung

- Wohnfläche: 91,76 m<sup>2</sup>
- 2 Schlafzimmer
- 1 großzügiger Wohnbereich
- Seeterrasse: 17,84 m<sup>2</sup>
- Westbalkon: 13,54 m<sup>2</sup>
- Rechnerische Wohnfläche gesamt: ca. 99,6 m<sup>2</sup> (*Terrasse und Balkon mit 25 % angerechnet*)

#### Lebensqualität direkt am Wasser

Der rund 2.000 m<sup>2</sup> große private Badestrand bietet ausreichend Raum zum Entspannen und ermöglicht es, die unterschiedlichen Stimmungen des Wörthersees zu jeder Tageszeit in vollen Zügen zu genießen.

#### Ausstattung & Lieferumfang

Die Wohnung wird schlüsselfertig und inklusive folgender Bestandteile verkauft:

- Hochwertige, maßgefertigte Einbauten
- Kellerabteil: Top 6, ca. 2,59 m<sup>2</sup>
- PKW-Stellplatz
- Motorboot

Kaufpreis

**€ 2.200.000,-** zzgl. der beim Immobilienerwerb anfallenden Kaufnebenkosten

Der Erwerb des Motorboots ist optional.

### **Weitere Eckdaten**

Betriebskosten: ca. € 450,- pro Monat

Baujahr: 2006

Erstbezug: 2008 / 2010

Fenster: Aluminium

Beschattung: hochwertiges, voll elektrisches System

Heizung: Erdwärme mit Fußbodenheizung

Energieausweis: HWB: 53,83 kWh/m<sup>2</sup>a fGEE: 1,18 (lt. Eigentümer)



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.