

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



Seeansicht

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

## Zahlen, Daten, Fakten

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

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Alexander Alfred Tischler**

ATV Immobilien GmbH

T 04248-3002

H +43 676-6074134

F 04248-3002 - 2

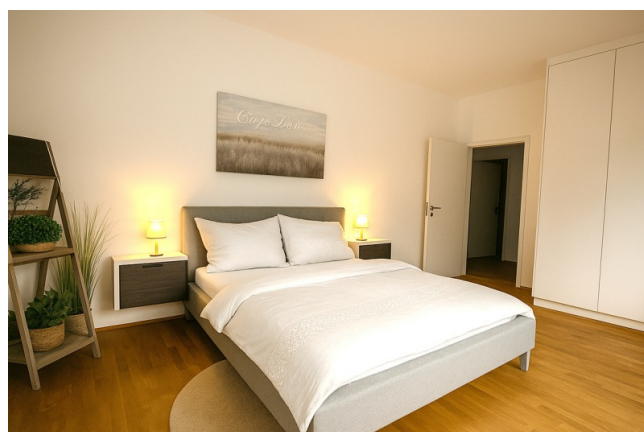
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















## 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 Seeareal 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 niveauvollem 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 Seeareale 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

**€ 2.600.000,-**

inklusive Motorboot

zzgl. der beim Immobilienerwerb anfallenden Kaufnebenkosten

### **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.