

# **Ihr süßer Wohntraum am Wörthersee – zum Genießen, Leben & Ankommen**



**Objektnummer: 1066**

**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**

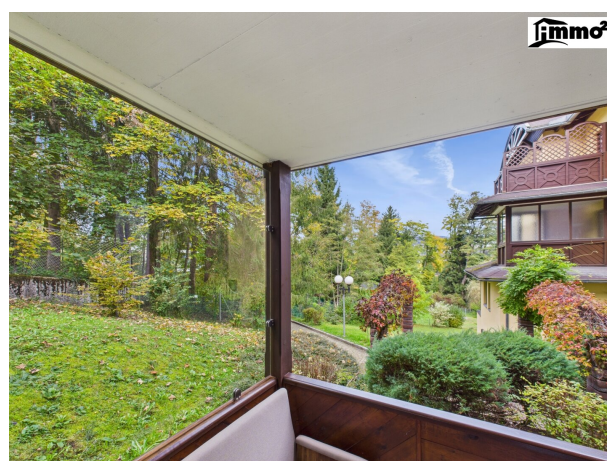
Immo Hoch2 GmbH.  
Hauptstraße 160  
9210 Pörschach am Wörthersee

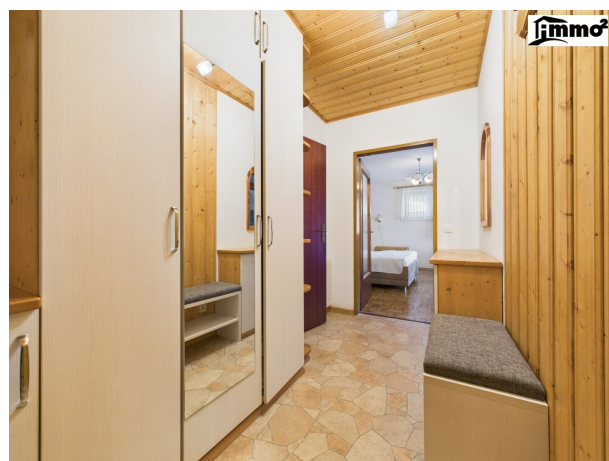
T +43 676/362 47 86

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

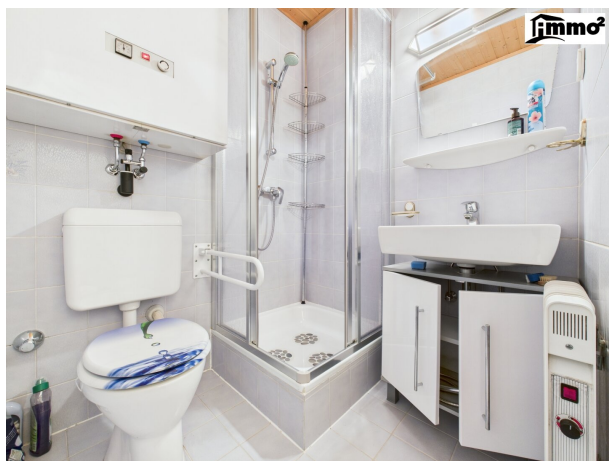






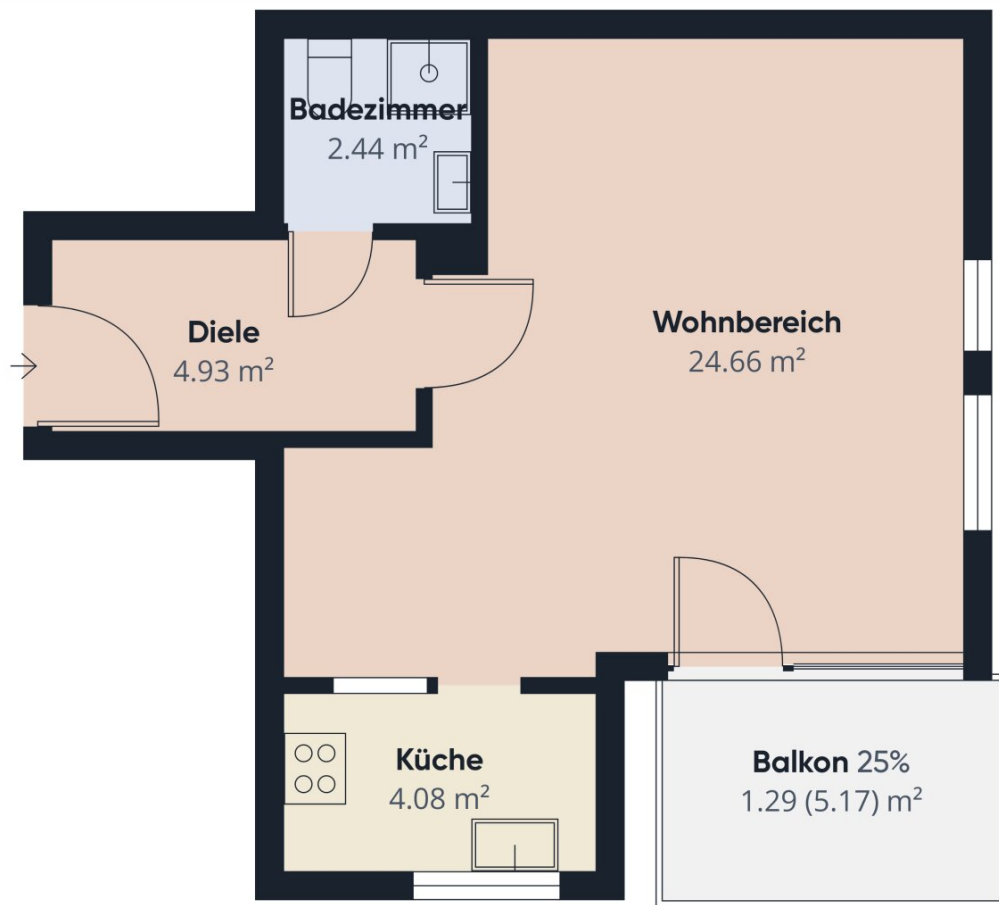












**Wohnfläche<sup>(1)</sup>**  
37.4 m<sup>2</sup>

(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 Balkonwohnung im Herzen von Velden am Wörthersee

Diese liebevoll gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 42 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in zentraler, dennoch ruhiger Lage von Velden am Wörthersee und bietet den perfekten Rückzugsort für Erholungssuchende, Eigennutzer oder Anleger.

Die Wohnung liegt im Hochparterre eines gepflegten Wohnhauses und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie ein angenehmes Wohngefühl. Besonders hervorzuheben ist der nordseitige Balkon, der an warmen Tagen einen schattigen Platz zum Entspannen mit Blick ins Grüne bietet.

Öffentliche Bade- und Strandmöglichkeiten am Wörthersee befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar.

## Raumaufteilung

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

## Ausstattung & Details

- Wohnfläche: ca. 42 m<sup>2</sup>
- Lage: Hochparterre
- Beheizung mittels Elektroheizung
- PKW-Stellplatz bei der Wohnanlage inklusive

## IMMO-HOCH<sup>2</sup> Highlights

- Balkon mit Grünblick
- Bequemer Zugang dank Hochparterre
- Eigener Parkplatz
- Ruhige Wohnlage trotz zentraler Lage

**Genießen Sie die einzigartige Lebensqualität am Wörthersee, die charmante Atmosphäre von Velden und das gute Gefühl, ein persönliches Zuhause in einer der begehrtesten Regionen Kärntens zu besitzen.**

## **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