

Wohnen mit Seeblick – exklusive Gartenwohnung in Auen am Wörthersee



Objektnummer: 2017/40

Eine Immobilie von Solida RealEstate FlexCo

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9220 Auen
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,93 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Garten:	158,06 m ²
Keller:	7,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,47
Kaufpreis:	699.000,00 €
Betriebskosten:	398,00 €
Heizkosten:	98,28 €
Sonstige Kosten:	108,30 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maximilian Lerchbaumer

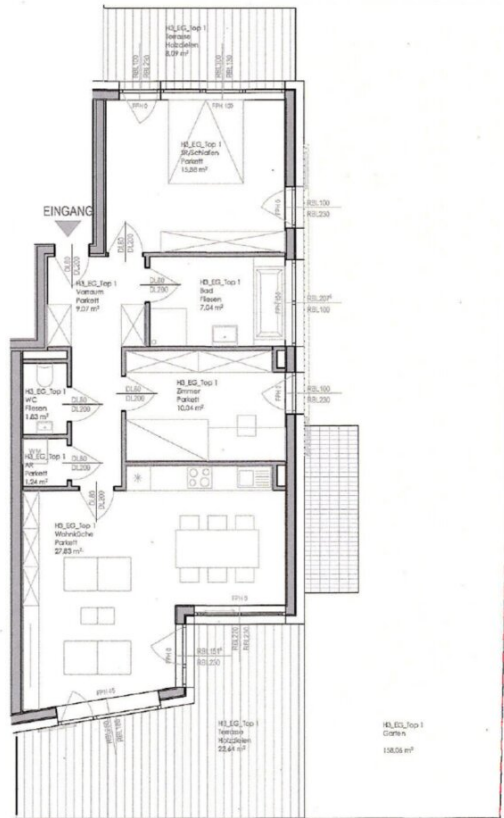












Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einraumzügen nicht geeignet. Statische, konstruktive, bautechnische und bauphysikalische Details sind nicht vollständig. Ausführungsbedingte Änderungen vorbehalten! Der Ausbau erfolgt in Ausbaurechnung. Maß- und Flächenangaben in 1/5. Maßstab: 1:75. Projektdatum: 15.09.2020.

Apartment Haus 3_EG_Top 1



HG_EG_Top 1	
AR	1,24
Bad	7,04
BR/Schlafen	15,88
Vorraum	9,07
WC	1,83
Wohnfläche	27,83
Zimmer	10,04
	72,93 m²

HG_EG_Top 1	
Garten	158,06
Terrasse	8,09
Terrasse	22,64
	188,79 m²

EN PROJEKT VON:
BEDNARZEK PARTNER

UND
Ginger living

Objektbeschreibung

Wohnen mit Seeblick – exklusive Gartenwohnung in Auen am Wörthersee

Stellen Sie sich vor: Sie öffnen die Terrassentür, treten in Ihren privaten Garten – und vor Ihnen liegt der Wörthersee. Dieses Bild gehört hier zu Ihrem Alltag. Diese elegante 3-Zimmer-Gartenwohnung in Auen am Wörthersee vereint modernen Wohnkomfort mit naturnaher Lebensqualität und einem der schönsten Ausblicke, die Kärnten zu bieten hat. In einer der begehrtesten Wohnlagen des Landes gelegen, ist diese Immobilie weit mehr als vier Wände – sie ist ein Lebensgefühl.

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage und überzeugt auf ca. 72,93 m² Wohnfläche durch eine durchdachte Raumaufteilung, lichtdurchflutete Wohnbereiche und außergewöhnliche Außenflächen, die ihresgleichen suchen.

Die Wohnfläche gliedert sich wie folgt:

- Vorraum – ca. 9,07 m²
- Koch-/Wohn-/Essbereich – ca. 27,83 m²
- Zimmer 1 – ca. 10,04 m²
- Zimmer 2 – ca. 15,88 m²
- Badezimmer – ca. 7,04 m²
- WC – ca. 1,83 m²
- Abstellraum – ca. 1,24 m²

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Koch-/Wohn-/Essbereich mit bodentiefen Panoramafenstern, die direkten Zugang zur sonnigen Südterrasse und zum privaten Garten bieten. Hier öffnet sich der Blick weit über den Wörthersee – zu jeder Jahreszeit ein Anblick, der die Seele berührt. Die hochwertige Einbauküche mit Markengeräten fügt sich harmonisch

in das offene Raumkonzept ein und macht Kochen zur Freude.

Zwei komfortable Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Das stilvolle Badezimmer überzeugt mit einer bodengleichen Dusche sowie WC, ergänzt durch ein separates Gäste-WC. Für angenehmen Wohnkomfort zu jeder Jahreszeit sorgt eine Fußbodenheizung.

Das absolute Highlight dieser Immobilie ist jedoch der Außenbereich: Zwei Terrassen mit ca. 22,64 m² und ca. 8,09 m² sowie ein großzügiger Privatgarten mit ca. 158,06 m² schaffen eine idyllische Rückzugsoase, die kaum zu übertreffen ist. Ob morgendlicher Kaffee in der Sonne, geselliges Grillen mit Freunden oder einfach das Genießen der Stille am See – dieser Außenbereich wird Ihr liebster Platz. Direkte Zugang zu Spazier- und Radwegen rund um den Wörthersee sowie die fußläufige Erreichbarkeit des Strandbades Schiefing in nur ca. 5 Minuten runden das Angebot perfekt ab.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil mit ca. 7 m², ein Fahrradraum sowie ein Waschraum zur gemeinschaftlichen Nutzung. Drei Tiefgaragenstellplätze mit Vorrichtung für eine E-Ladestation sind um jeweils € 15.000,- zusätzlich erwerbbar.

Lage – Wörthersee vor der Haustür

Auen am Wörthersee zählt zu den attraktivsten Wohnlagen Kärntens – und das aus gutem Grund. Der Ort bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Supermarkt, Bank, Ärzten, Kindergarten, Volksschule sowie zahlreichen Restaurants. In nur ca. 2 Autominuten erreichen Sie das Ufer des Wörthersees, der Lifestyle-Hotspot Velden liegt in ca. 5 Minuten Fahrtzeit. Die Landeshauptstadt Klagenfurt ist in ca. 25 Minuten erreichbar, Villach in ca. 23 Minuten – die nächste Autobahnauffahrt ist nur ca. 10 Minuten entfernt. Diese Wohnung eignet sich ebenso hervorragend als exklusives Feriendomizil wie als renditestarkes Investmentobjekt.

Diese Wohnung ist mehr als eine Immobilie – sie ist Ihr persönliches Stück Wörthersee.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung Ihrer Traumwohnung? Wir kooperieren mit ausgewählten, unabhängigen Finanzierungsanbietern und können Ihnen gerne den Kontakt vermitteln, sodass Sie schnell, einfach und unverbindlich Finanzierungsvorschläge erhalten.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten vornehmen, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Alle Angaben laut Abgeber – Irrtümer vorbehalten.

Nebenkosten Kaufvertrag:

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr
- Kaufvertragserrichtung und Treuhandchaft lt. Tarifordnung des Vertragserrichters
- Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m

Apotheke <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.000m

Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap