

**Charmantes "Sommerhaus" mit Potenzial in Ruhelage!  
(Zentrumsnahe)**



**Objektnummer: 8086/447**

**Eine Immobilie von DAHEIM D.A. Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9220 Velden am Wörther See
<b>Baujahr:</b>	1930
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	142,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	8,00 m <sup>2</sup>
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Dominic Nagele-Stolz**

DAHEIM D.A. Immobilien GmbH  
Baumbachplatz 1  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 664 149 50 97



















## Objektbeschreibung

**Dieses besondere Wohnhaus vereint den unverwechselbaren Charme vergangener Zeiten mit einer der begehrtesten Lagen am Wörthersee.**

In ruhiger, sonniger Aussichtslage, nur wenige Gehminuten vom Zentrum von Velden entfernt, befindet sich dieses ursprünglich ca. 1930 errichtete und später erweiterte Haus auf einem großzügigen, eingefriedeten Grundstück. Die südliche Ausrichtung sorgt für ganztägige Sonne und ein helles, freundliches Wohngefühl.

Bereits beim Betreten spürt man die einzigartige Atmosphäre: klassische Holzdetails, warme Parkettböden, große Fensterflächen und liebevoll erhaltene Einrichtungs-elemente verleihen dem Haus einen urigen, fast nostalgischen Charakter. Vom Balkon aus eröffnet sich zudem ein leichter Blick auf den Wörthersee – ein Detail, das den besonderen Reiz dieser Liegenschaft unterstreicht.

Das Haus erstreckt sich über drei Geschosse und wurde zuletzt als Sommerresidenz genutzt. Beheizt wird es aktuell über einen traditionellen Kachelofen, ein modernes Heizsystem ist nicht vorhanden. Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet somit ideale Voraussetzungen, um eigene Wohnträume zu verwirklichen oder ein stilvolles Feriendomizil neu zu interpretieren.

### Highlights auf einen Blick:

- Ruhige, sonnige Lage in Velden am Wörthersee
- Zentrum fußläufig erreichbar
- Süd-Ausrichtung mit ganztags Sonne
- "Seeblick" vom Balkon

- Eingefriedetes Grundstück
- Drei Geschosse mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Zwei Separate Einheiten möglich
- Ursprünglicher Charme & authentische Ausstattung
- Enormes Potenzial durch Umgestaltung und Erneuerung

Das weitläufige Grundstück bietet viel Platz, Privatsphäre und zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten – sei es für Gartenliebhaber, Familien oder als Rückzugsort am See.

**Achtung:** Diese Liegenschaft steht nicht unter Denkmalschutz und bietet dadurch maximale Flexibilität bei zukünftigen Sanierungs- bzw. Adaptierungsarbeiten. Zuletzt wurde sie als Sommerhaus genutzt, weshalb kein modernes Heizsystem vorhanden ist. Die Grundsubstanz bildet jedoch eine hervorragende Basis für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Eine wunderbare Gelegenheit für alle, die den Charakter einer Bestandsimmobilie schätzen und ihr persönliches Wohnprojekt verwirklichen möchten.

Jetzt habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter 0664/1495097.

Ich freue mich auf Ihren Anruf, Dominic Nagele - Stolz, **DAHEIM D.A. Immobilien GmbH**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter

und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap