

## **Jeden Tag Urlaub – Traumhafte Wohnung im Ortszentrum mit Balkon und Seeblick**



**Objektnummer: 1963/89**

**Eine Immobilie von Katja Cruz Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9220 Velden am Wörther See
<b>Baujahr:</b>	2001
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	86,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	3,48 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 84,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	155,52 €
<b>USt.:</b>	19,71 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

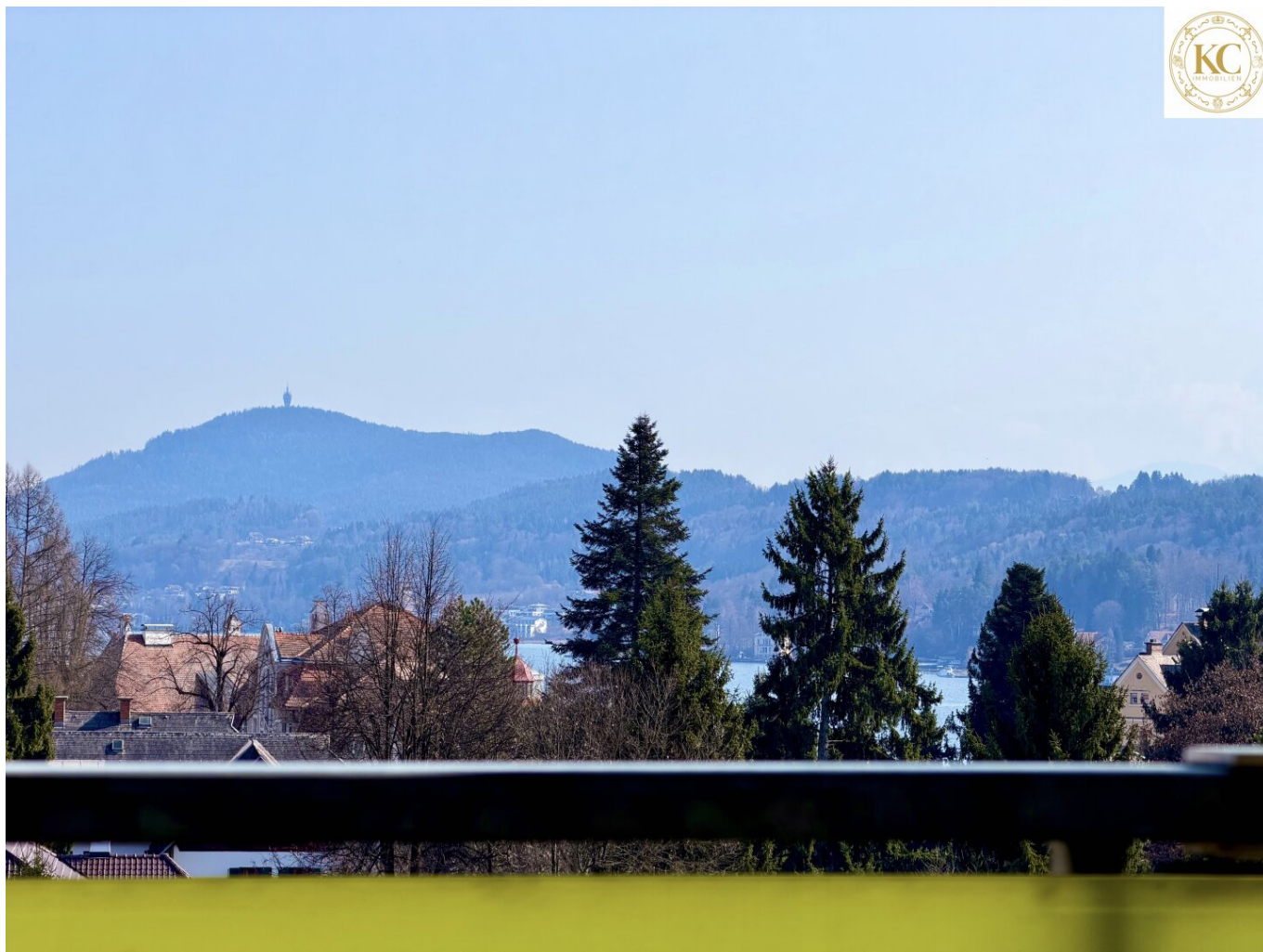
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

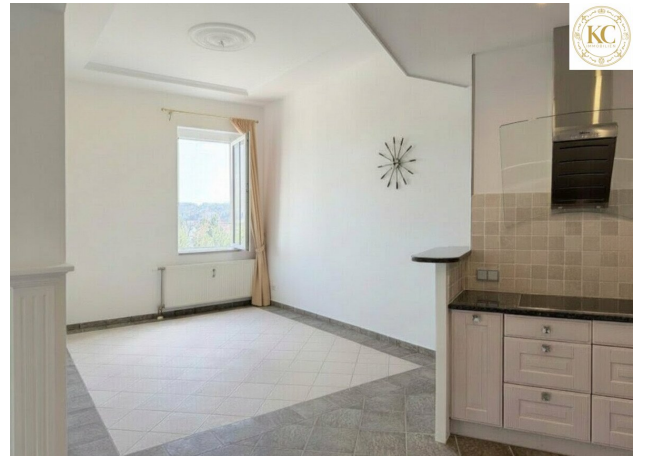
## Ihr Ansprechpartner



**Katja Cruz**

Katja Cruz Immobilien  
Graben 12/1-3















## Objektbeschreibung

Genießen Sie Ihr Frühstück am Balkon mit Seeblick und lassen Sie den Abend bei einem Sundowner über dem See ausklingen. Hier fühlt sich jeder Tag wie Urlaub an. Dank der zentralen Lage können Sie Ihr Auto getrost stehen lassen: Strandbad und Strandpromenade, Casino, Schlosshotel sowie zahlreiche Cafés, Restaurants und Boutiquen erreichen Sie bequem zu Fuß. Willkommen in Ihrem persönlichen Refugium am wunderschönen Wörthersee.

Die Wohnung befindet sich im 2. Stock einer charmanten, italienisch anmutenden Villa. Wohnzimmer, Küche und Essbereich bilden ein großzügiges, offenes Ensemble mit Ausrichtung zum See und direktem Zugang zum Balkon. Die hochwertige Vollholzküche mit edler Granit-Arbeitsplatte und Geräten von Miele bietet viel Platz zum Kochen und Genießen. An der Mini-Bar können Gäste gemütlich Platz nehmen, während gemeinsam gekocht, geplaudert und ein gutes Glas Wein getrunken wird. Der großzügige Essbereich bietet ausreichend Platz für Familie und Freunde.

Das Wohnzimmer lädt mit viel Raum für eine große Sitzecke zum Entspannen ein – mit Blick auf Balkon und Küche.

Das Schlafzimmer ist ruhig zum Schubertpark und zur Kirche hin ausgerichtet. Maßgefertigte Einbaumöbel, ein Bett mit edlem Samtbezug sowie ein raumhoher Einbauschränk mit Glas-Schiebetüren schaffen ein stilvolles Ambiente.

Das Badezimmer überzeugt mit hochwertigen Vollholzmöbeln, edlem Granit und einer großzügigen Dusche.

Ein weiteres Zimmer bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten als Kinder-, Gästezimmer oder Homeoffice. Als besonderes Highlight befindet sich hier auch eine Sauna.

Der Vorraum ist mit großzügigen Garderobenschränken ausgestattet. Eine Waschmaschine findet im separaten WC ihren praktischen Platz.

Nicht nur die exklusiven Einrichtungen Veldens erreichen Sie fußläufig – auch alles für den täglichen Bedarf liegt in unmittelbarer Umgebung: Supermarkt, Apotheke, Bank, Ärzte, Kindergarten, Schulen sowie die International School Carinthia (ISC) sind in wenigen Minuten erreichbar.

Auch Naturliebhaber und Sportbegeisterte kommen hier voll auf ihre Kosten. Zahlreiche Wander- und Spazierwege führen beispielsweise zum Bäckerteich, Sternberg, Saisser See, Katreinkogel, zur Hohen Gloriette oder durch die Römerschlucht mit Klein- und Forstsee.

Die Waldarena Velden mit ihren vielfältigen Sportmöglichkeiten liegt ebenfalls in der Nähe,

ebenso die „Veldner Streif“ zum Skifahren im Ort. Die beliebten Skigebiete Gerlitz und Monte Lussari sind jeweils in etwa 30 Minuten erreichbar. Für Golfer bieten die Plätze in Dellach und Köstenberg hervorragende Möglichkeiten.

**Einziehen, genießen und das elegante Veldner Lebensgefühl oder die Ruhe der umliegenden Natur erleben – hier ist beides möglich.**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://katja-cruz.service.immo/registrieren/de) - <https://katja-cruz.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap