

**Stilvolle Villa in begehrter Wohnlage in Velden am  
Wörthersee zu verkaufen !**



**Objektnummer: 1630/376**

**Eine Immobilie von Gerhard Hudej GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9220 Velden am Wörther See
<b>Baujahr:</b>	2008
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	270,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	330,96 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.200.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	83,33 €
<b>Heizkosten:</b>	441,66 €
<b>USt.:</b>	105,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ulrike Brunner**

ULLI IMMO / Lebensräume die passen.







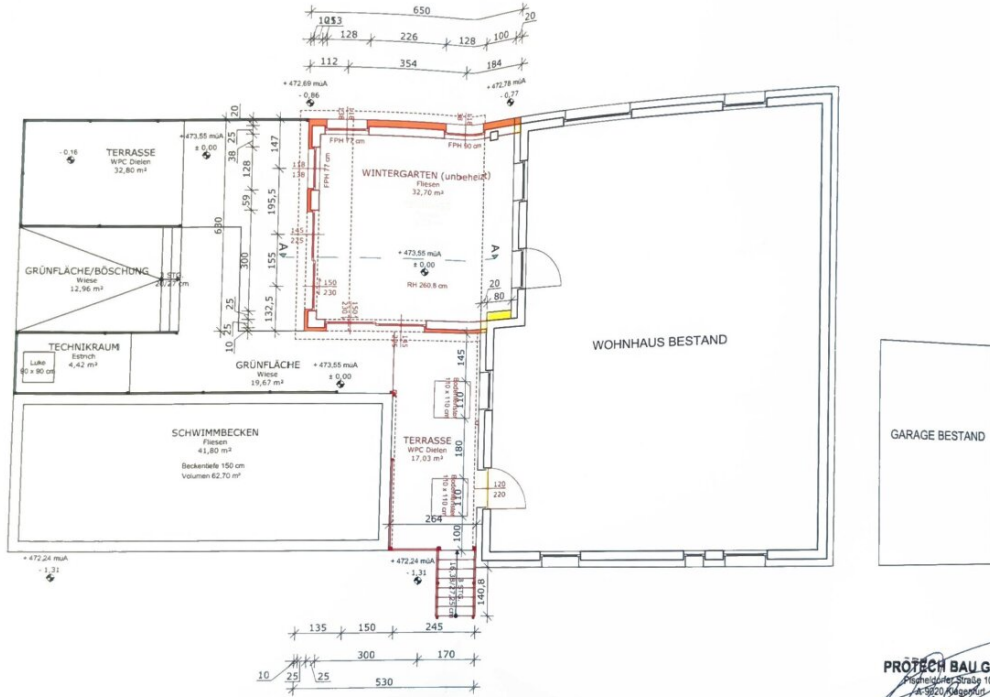






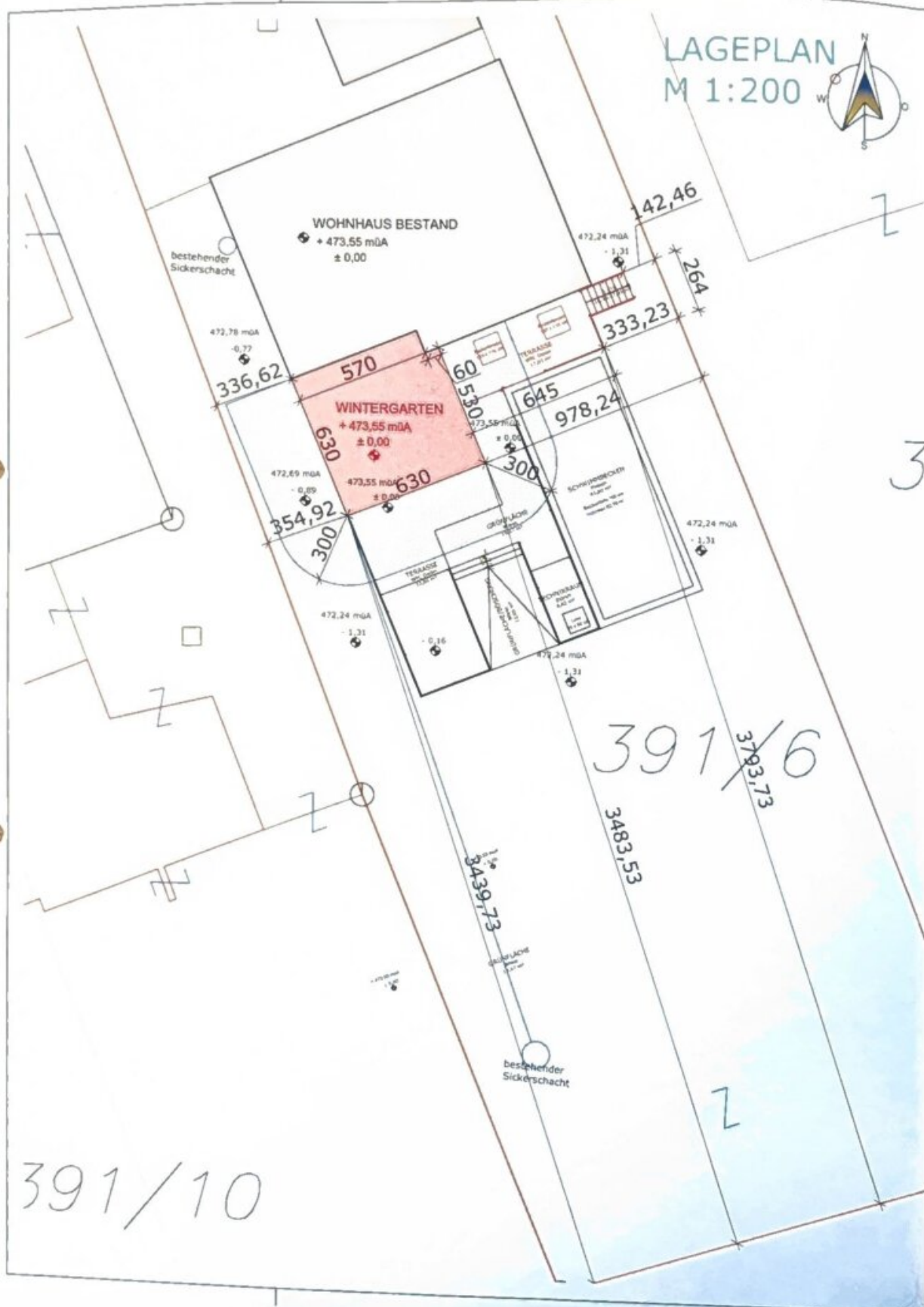


ERDGESCHOSS  
M 1:100

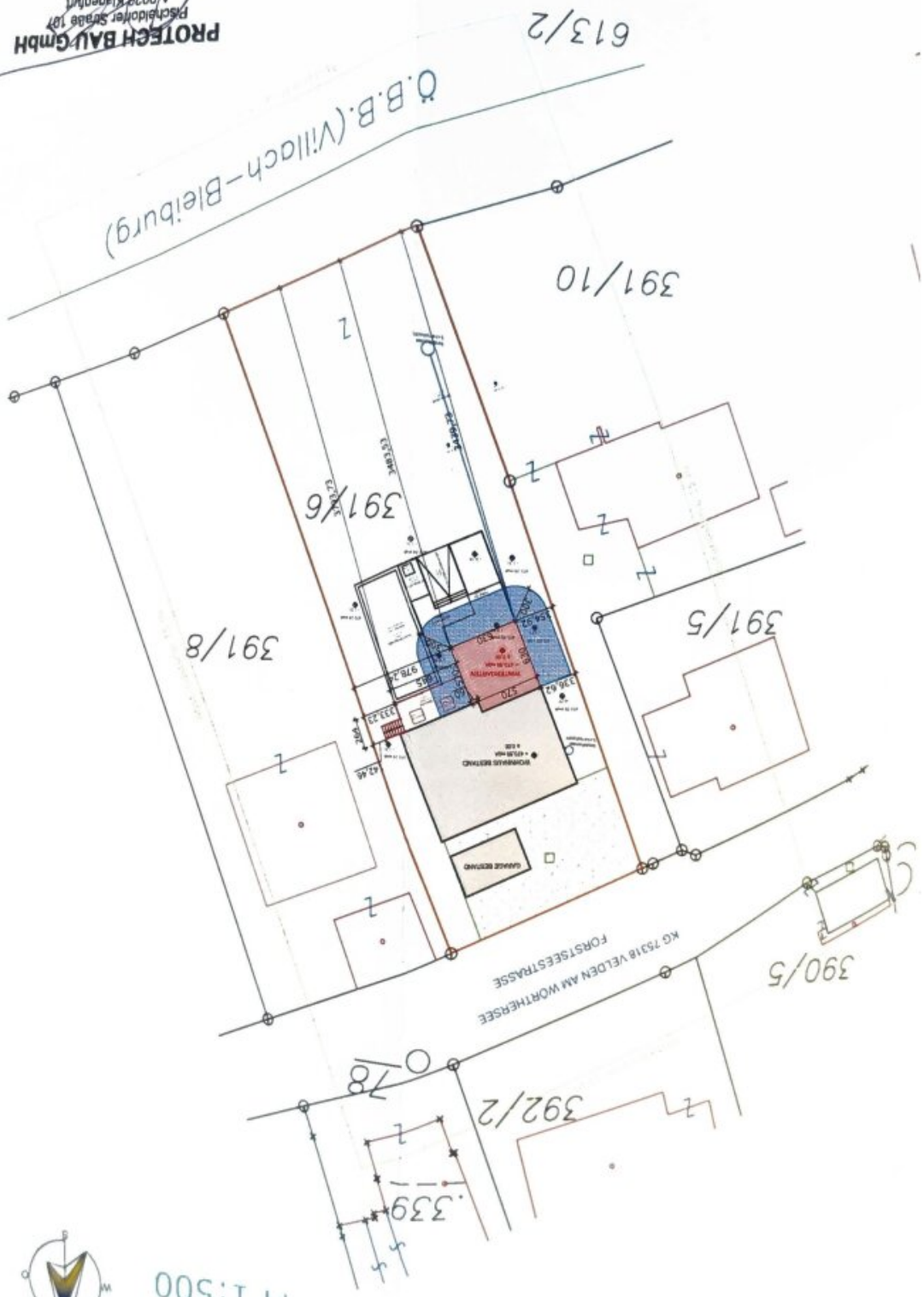


**PROTECH BAU GmbH**  
 Pöschelweg 10A  
 A-55123 Pöschelberg  
 Mobil: 0676 420 56 71  
 Mail: protechbau@gmx.de

LAGEPLAN  
M 1:200



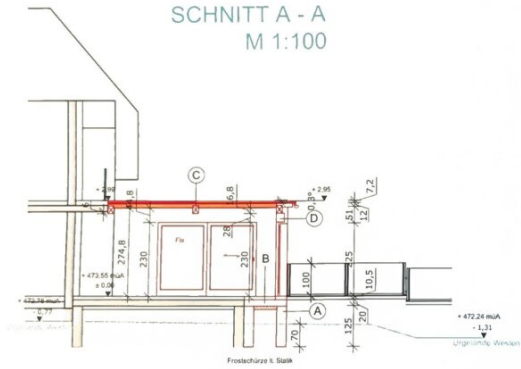
**PROTECH BAU GmbH**  
Pischdorfer Straße 107  
A/9028 Klagenfurt  
Mobil: 0876 420 56 71  
Mail: protechbaumgmbh@gmail.com



**LAGEPLAN**  
M 1:500



SCHNITT A - A  
M 1:100



- (A) Frostschürze:**  
 Abflämmbahn bituminös EKV 4  
 Voranstrich  
 Kellervergussstein 30,0 cm
- (B) erdanlegender Fußboden:**  
 Fliesen 1,5 cm  
 Estrich 5,0 cm  
 Dämmplatte 35/30 3,5 cm  
 Aluminium Bitumendichtungsbahn 0,5 cm  
 STB Fundamentplatte 20,0 cm  
 PE-Folie  
 AUSTROTHERM XPS TOP 50 SF 10,0 cm
- (C) Flachdach:**  
 Aluprofilplatten 0,4 cm  
 Gefälledämmung (Lärmschutzdämmmatte) 5,0 cm  
 PE-Folie  
 Lattung 2,4 cm  
 Gipskartonplatte 2,4 cm  
 Sparren dazwischen Dämmung 12,0 cm  
 Holzdeckenträme 24,0 cm  
 Gipskartonplatte 1,2 cm
- (D) Wände gegen Außenluft:**  
 Außenputz 1,5 cm  
 Wärmedämmung 10,0 cm  
 HLZ 25,0 cm  
 Innenputz 1,5 cm

**PROTECHBAU GmbH**  
 Puchberg, Straße 107  
 A-8020 Puchberg  
 Mobil: 06887 46956 71  
 Mail: [office@protechbau.com](mailto:office@protechbau.com)

## Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Velden am Wörthersee befindet sich diese wunderschöne FamilienVilla, die modernes Wohnen, hochwertige Bauqualität und stilvolle Eleganz auf einzigartige Weise verbindet.

Auf einem großzügigen 1.178 m<sup>2</sup> großen Grundstück präsentiert sich diese im Jahr 2008 errichtete Villa als repräsentatives Anwesen für anspruchsvolle Eigentümer, die Wert auf Qualität, Raum und Diskretion legen.

Mit einer Wohnfläche von rund 237 m<sup>2</sup>, ergänzt durch einen großzügigen 60 m<sup>2</sup> großen Kellerbereich, bietet diese Immobilie ein Wohnkonzept, das sowohl Funktionalität als auch exklusiven Lebensstil vereint. Ein zusätzlicher Wintergarten mit ca. 32,70, ein Pool mit Volumen 62,70m<sup>3</sup> und Beckentiefe von 150 cm mit zugehörigem Lounge- und Grünbereich inklusive GARTENKÜCHE versüßen jeden Alltag.

Die Gartenfläche ist ausreichend für Spiel und Spaß jeglicher Art! Natürlich darf auch ein großzügiges Gartenhaus mit ca. 40m<sup>2</sup> nicht fehlen !

### Architektur & Wohnkonzept

Die in Ziegelmassivbauweise errichtete Villa überzeugt durch ihre klare Architektur, großzügige Raumgestaltung und ein durchdachtes Wohnkonzept. Große Fensterflächen schaffen helle Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Ein besonderes Merkmal dieser Immobilie ist die luxuriöse Raumaufteilung:

EG:

- ein getrennter Elternbereich: 1 Masterbedroom mit Badezimmer, 1 WC getrennt begehbar und Dressingroom
- 1 Büro
- 1 Wohnzimmer

- 1 Wohn/Essküche
- 1 Badezimmer
- Vorraum
- 1 Gästetoilette mit Waschbecken

OG:

- 3 Schlafzimmer mit Badezimmer

davon

- 2 Badezimmer inkl. WC
- 
- 1 Badezimmer mit getrennter Toilette

Diese Aufteilung garantiert höchsten Wohnkomfort und einen Hotel-Suite Charakter. Natürlich alles mit Aircondition!

Der offene Wohnbereich bildet das elegante Zentrum des Hauses und verbindet Wohnen, Entspannen und Repräsentation auf stilvolle Weise.

Der im Jahre 2021 hergestellte Zubau (Wintergarten) Küche-Essen hat eine Fläche von ca 32,70m<sup>2</sup>

## **Technische Ausstattung – Komfort der Spitzenklasse**

Die Immobilie verfügt über moderne Haustechnik:

- Energieeffiziente Wärmepumpe
- Fußbodenheizung im gesamten Wohnbereich
- Klimaanlage für optimalen Wohnkomfort
- Hochwertige Bauqualität
- Nachhaltige Heiztechnik
- Klimaanlage in jedem Schlafzimmer (außer dem Schlafzimmer im Keller)
- LED - Beleuchtung im gesamten Haus
- SAT-Anlage für jedes Zimmer

Diese Kombination garantiert ein angenehmes Wohnklima bei gleichzeitig effizientem Energieverbrauch.

## **Outdoor Living – Privates Refugium mit Pool**

Der Außenbereich dieser Villa wurde als privater Rückzugsort konzipiert. Großzügige Terrassenflächen erweitern den Wohnraum nach außen und schaffen eine perfekte Verbindung zwischen Innen- und Außenleben.

Highlights des Außenbereichs:

- Überdachte Terrasse ca. 31 m<sup>2</sup>

- Sonnenterrasse ca. 17 m<sup>2</sup>
- Swimmingpool
- Großzügiger Garten
- Hohe Privatsphäre
- Repräsentative Zufahrt
- Videoüberwachung

Hier wirkt ein Ambiente, das Urlaubsfeeling mit exklusivem Wohnen verbindet.

### **Entertainment & Lifestyle**

Der großzügige Kellerbereich bietet zusätzliche Möglichkeiten für Freizeit und Lifestyle:

- Fitnessraum/Partyraum mit ca. 25m<sup>2</sup>
- Hobbyraum/Kellerraum
- Stauraumflächen
- Technikraum/Badezimmer
- Dressing-Room
- Badezimmer

- 2 Schlafzimmer

Ideal für Menschen, die Wohnen und Lifestyle kombinieren möchten.

### **Weitere Ausstattungsmerkmale**

Objektdetails:

- Grundstück: 1.178 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: 237 m<sup>2</sup>
- Keller: 60 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 2008
- Bauweise: Ziegelmassiv
- Garage
- Carport
- Swimmingpool
- Mehrere Terrassen
- Hochwertige Badezimmer

- Großzügige Raumaufteilung

## **Lage – Velden am Wörthersee**

Velden zählt zu den exklusivsten Immobilienstandorten Österreichs. Der Wörthersee steht für Lebensqualität, Wertstabilität und internationale Nachfrage.

Die Villa befindet sich in attraktiver Wohnlage mit guter Erreichbarkeit des Zentrums sowie des Wörthersees und vieler umliegender Seen.

Velden bietet:

- Internationale Gastronomie
- Casino & Lifestyle
- Yachting & Wassersport
- Ganzjährige Infrastruktur
- Hohe Nachfrage bei Immobilien

## **Investment mit Zukunft**

Immobilien in Velden am Wörthersee zählen zu den wertstabilsten Objekten in Österreich. Diese Villa bietet daher nicht nur außergewöhnliche Wohnqualität, sondern auch eine

nachhaltige Investition.

## **Fazit**

Diese Immobilie ist die perfekte Wahl für Käufer, die eine hochwertige Villa in einer der besten Lagen Kärntens suchen – sei es als exklusiver Hauptwohnsitz, stilvoller Zweitwohnsitz oder sichere Kapitalanlage.

## **Kaufpreis:**

€ 1.200.000

Betriebskosten sind wie folgt:

Strom/Luftwärmepumpe Heizung Warmwasser: 530 € p.M.

Müll/Kanal/Wasser: 100 €

Haushaltsversicherung: 85 €

EA Ausweis in Arbeit!

## **Verfügbarkeit:**

Nach Vereinbarung.

## **Diskrete Vermarktung:**

Besichtigungen ausschließlich nach Terminvereinbarung.

Für weitere Informationen oder Besichtigungstermine wenden Sie sich bitte an Frau Mag. Ulrike Brunner.

Ich freue mich auf eine Besichtigung mit Ihnen!

Mag. Ulrike Brunner

Immobilienmaklerin

**ULLI IMMO** / Lebensräume die passen.

[Alter](#) Platz 25 | A-9020 Klagenfurt am  
Wörthersee

[+43 \(0\) 463 203120](tel:+4300463203120) | [+43 \(0\) 676 4680409](tel:+43006764680409)

[www.ulli-immo.at](http://www.ulli-immo.at) | [office@ulli-immo.at](mailto:office@ulli-immo.at)

Sonstiges:

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer / der Eigentümerin nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

Sämtliche Angaben zum beschriebenen Mietobjekt sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen und Unterlagen, die vom Eigentümer der Liegenschaft bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität aller Angaben und

Abmessungen wird keine Gewähr übernommen. Allfällige Änderungen, Irrtümer, Satz- und Druckfehler vorbehalten.

Provision:

Im Falle eines Vertragsabschlusses beträgt unser Honorar lt. Maklerverordnung für Immobilienmakler (IMV), BGBl. 297/1996 idgF BGBl. II Nr. 268/2010, sowie Maklergesetz, BGB. Nr. 262/1996 idF BGBl. I Nr. 58/2010, 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap