

## **Charmantes Einfamilienhaus mit Wintergarten nahe Velden am Wörthersee**



**Objektnummer: 1901/62**

**Eine Immobilie von Conzeptio Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9241 Wernberg
<b>Wohnfläche:</b>	141,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Heizwärmebedarf:</b>	127,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	295.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

10.620,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

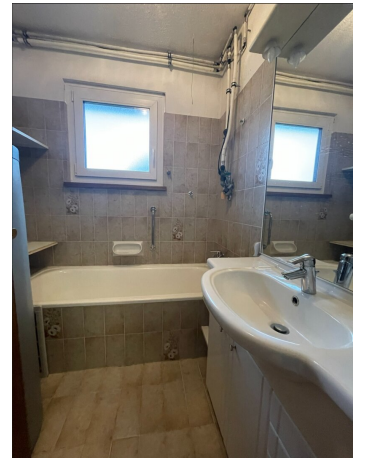
### Uwe Reischer

Conzeptio Immobilien GmbH  
Anton-Baumgartner-Straße 44 / A5 / 232  
1230 Wien

T 069918828552

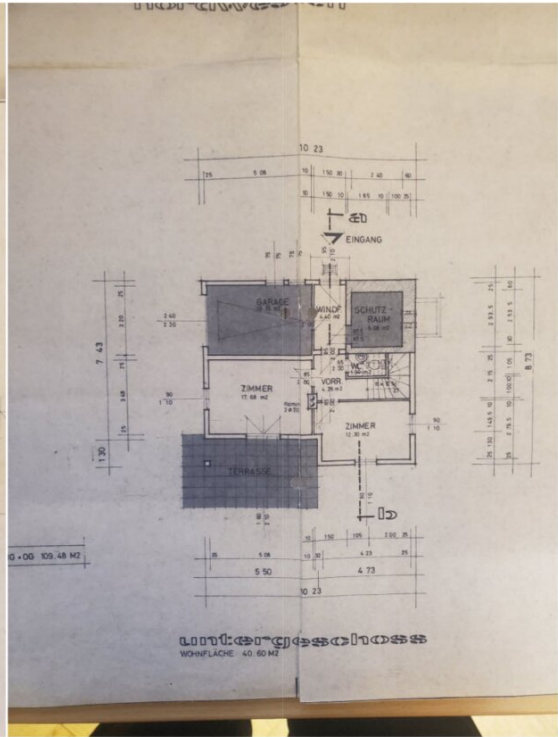
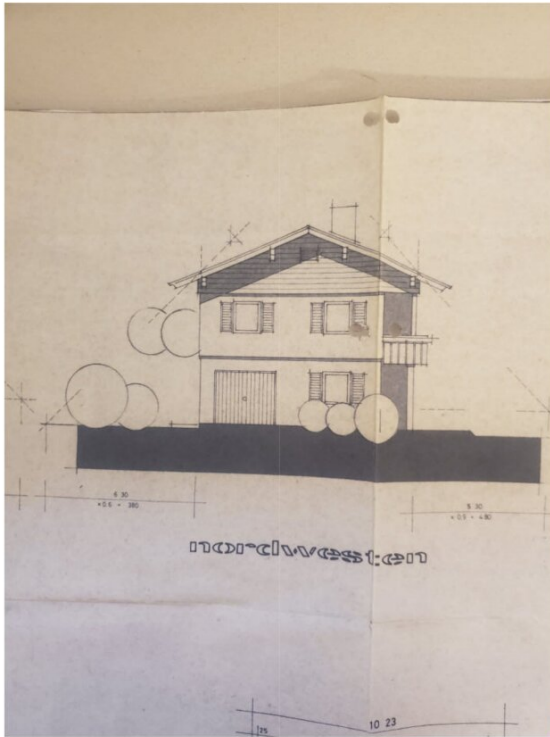
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













## Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1983 überzeugt durch seine durchdachte Bauweise, großzügige Flächen und viel Potenzial zur individuellen Gestaltung.

Auf einem ca. **647 m<sup>2</sup> großen Grundstück** gelegen, bietet die Liegenschaft ideale Voraussetzungen für Familien oder Käufer mit Vision.

Bauweise Fertigteil WIGO Landhaus Exklusiv

- Erdgeschoss in solider Massivbauweise
- Obergeschoss als WIGO-Fertigteilhaus

### Raumaufteilung

#### Erdgeschoss (ca. 63 m<sup>2</sup>):

- Vorraum
- Wohnzimmer
- Zugang zum Wintergarten
- WC
- Abstellraum (Schutzraum ca. 6 m<sup>2</sup>)
- Ehemalige Garage (ca. 16 m<sup>2</sup>, aktuell als Abstellraum genutzt)

## **Obergeschoss (ca. 78 m²):**

- Schlafzimmer
- Küche
- Wohnzimmer
- Heller Wintergarten/Balkonbereich
- Kachelofen

## **Highlights**

- ? **647 m² Grundstück**
- ?? **Wintergarten**
- ? **Kachelofen für angenehme Wärme**
- ?? **Kombination aus Massivbau & Fertigteilbau**
- ? **Carport/Nebengebäude vorhanden**
- ? **Ruhige, grüne Lage**

## **Zustand & Potenzial**

Das Haus befindet sich in einem **altersentsprechenden sanierungsbedürftigen Zustand** und bietet eine hervorragende Basis für Modernisierungen. Es wurde die Terrasse im Erdgeschoss und der Balkon im Obergeschoss mittels Glaselemente als Wintergarten geschlossen. Diese Flächen wurden zur Wohnfläche addiert.

Ideal für Käufer, die selbst gestalten möchten.

Bitte ausschließlich schriftliche Anfragen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <9.000m  
Krankenhaus <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <2.500m  
Universität <7.500m  
Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <5.000m  
Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m  
Bank <2.500m  
Post <2.500m  
Polizei <5.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <500m  
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap