

Exklusive Gartenresidenz mit Hauscharakter



Objektnummer: 569

Eine Immobilie von Altior Immobilien GmbH.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9220 Velden am Wörther See
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	135,33 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 48,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	1.353.300,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



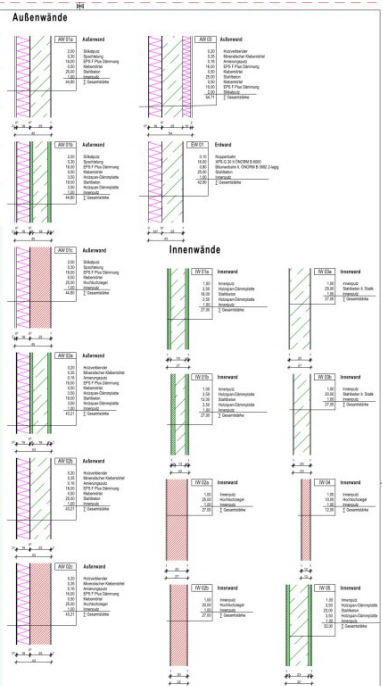
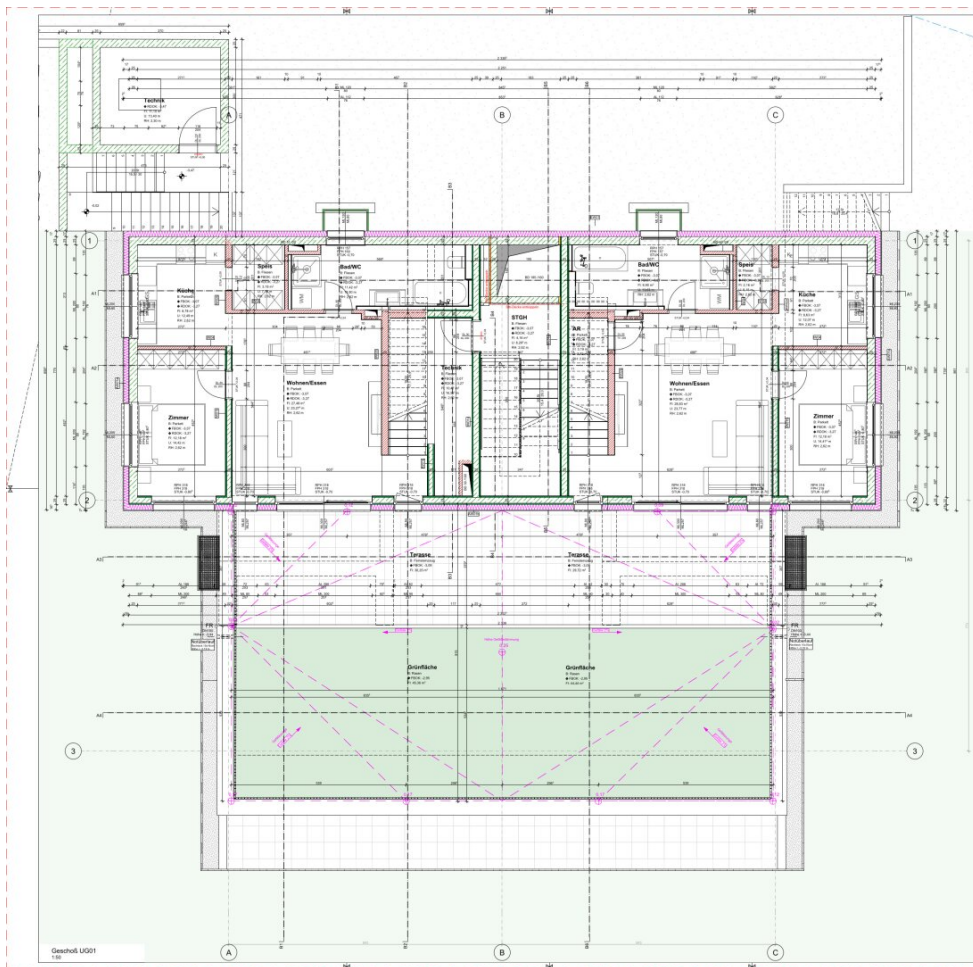
Ariane Barrasch, MSc

ALTIOR GmbH
Derra de Moroda Straße 18
5020 Salzburg









Index	Abkürzung	Art	Datum

VORABZUG
Naturmaß nehmen

POLIERPLAN

2024-13
Wohnanlage Velden harMOHny
NEUBAU

Grundriss 1. Untergeschoss

Objekt: Mohnblumenweg 16, 9220 Velden am Wistensee
 Maßstab: 1:50, 1:20
 Datum: 2024.03.20

Architekt: DIE DRZEL BAUMEISTER
 Projekt: 202415-PP-GR 1 UG VA

Grundriss UG01
1:50

Objektbeschreibung

Willkommen an einem der schönsten Plätze Kärntens

In begehrter Lage von Velden am Wörthersee entsteht eine **moderne, architektonisch durchdachte Wohnanlage** mit nur drei exklusiven Einheiten.

Eingebettet in eine ruhige, sonnige Umgebung vereint dieses Neubauprojekt das, was heute besonders gefragt ist:

Privatsphäre, Qualität, Großzügigkeit und Nähe zur Natur – kombiniert mit der Strahlkraft des Wörthersees.

Ob als stilvoller Hauptwohnsitz, eleganter Zweitwohnsitz oder nachhaltige Wertanlage – diese Immobilie bietet Ihnen vielfältige Möglichkeiten.

Das Projekt – moderner Neubau mit klarer Architektur

Auf einem großzügigen Grundstück mit rund **1.350 m²** entsteht eine **hochwertige Wohnanlage in massiver Bauweise** mit nur drei Wohneinheiten .

Das Konzept:

- nur 3 Einheiten ? maximale Privatsphäre
- durchdachte, großzügige Grundrisse
- große Terrassen, Loggien und Eigengärten
- moderne, zeitlose Architektur
- 8 PKW-Stellplätze

Die Kombination aus **klarer Linienführung und funktionalem Design** schafft ein Wohngefühl auf höchstem Niveau.

Top 3 – Exklusive Gartenresidenz mit Hauscharakter

„4-Zimmer-Gartenwohnung mit großzügiger Wohnküche, 3 Schlafzimmern, Bad, separatem WC, Speis & Abstellräumen sowie Terrasse und über 400 m² Privatgarten“

Diese außergewöhnliche Einheit vereint die Vorzüge einer Wohnung mit dem Gefühl eines eigenen Hauses und richtet sich an Käufer mit höchsten Ansprüchen an Raum, Komfort und Privatsphäre.

Im Mittelpunkt steht die **großzügige, lichtdurchflutete Wohnküche**, die als zentraler Lebensmittelpunkt ein offenes und modernes Wohnambiente schafft. Drei gut proportionierte Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Familie, Gäste oder Homeoffice.

Ergänzt wird das Raumangebot durch:

- ein Badezimmer
- ein separates WC
- eine praktische Speis
- mehrere Abstellräume

und sorgt damit für ein durchdachtes und alltagstaugliches Wohnkonzept.

Ein besonderes Highlight ist der **direkt angeschlossene Außenbereich**:

Freiflächen:

- **Terrasse:** ca. **56,48 m²**
- **Garten:** ca. **425,56 m²**

? **Gesamtfreifläche:** rund **480 m²**

Der weitläufige Garten bietet nahezu unbegrenzte Möglichkeiten – ob als private Ruheoase, für Familienleben oder repräsentative Nutzung.

Zusätzlichen Komfort bietet der **Lift zur Eigennutzung**, der diese Einheit auch langfristig besonders attraktiv macht.

Fazit

Eine seltene Gelegenheit für alle, die **Großzügigkeit, Exklusivität und ein Höchstmaß an Lebensqualität** in einer der begehrtesten Regionen Österreichs suchen.

? **Wohnen wie im eigenen Haus – kombiniert mit den Vorteilen einer modernen Neubauwohnung.**

Parken & Allgemeinflächen

- 8 PKW-Stellplätze vorhanden (1 Stellplatz kostet € 16.000) zuzüglich zum Kaufpreis
- Allgemeinflächen wie Stiegenhaus, Technikräume und Grünbereiche stehen allen Eigentümern zur Verfügung

Erfüllen Sie sich den Traum vom Wohnen am Wörthersee – an einem Ort, an dem Lebensqualität, Ruhe und Exklusivität täglich spürbar werden.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese besondere Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung. Vereinbaren Sie noch heute Ihren individuellen Termin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Weitere verfügbare Wohneinheiten:

Top 1 – 4 Zi.-Whg. Maisonette mit Garten

Kaufpreis: € 1.176.780,-

- **Nutzfläche: ca. 106,98 m²**
- **Terrasse gesamt ca. 49,22 m²**
- **Loggia**

- Garten ca. **44,01 m²**

Durchdachte Maisonette mit vielseitigen Außenflächen – ideal für Familien

Top 2 – 4 Zi.-Whg. Optimal geschnittene Maisonette

Kaufpreis: € 1.228.920,-

- **Nutzfläche:** ca. **111,72 m²**
- Terrasse gesamt ca. **49,22 m²**
- Loggia
- Garten ca. **44,01 m²**

Perfekt geschnittener Grundriss mit hohem Wohnkomfort auf zwei Ebenen

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap