

## **Exklusive Gartenresidenz mit privatem Seezugang am Wörthersee**



**Objektnummer: 569**

**Eine Immobilie von Altior Immobilien GmbH.**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Somma**

ALTIOR GmbH  
Derra de Moroda Straße 18  
5020 Salzburg









## 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 – inklusive exklusivem Seezugang.

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 m<sup>2</sup> 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
- exklusiver Seezugang zum Wörthersee

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 m<sup>2</sup> 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 sowie der exklusive Seezugang zum Wörthersee, der dieser Immobilie einen außergewöhnlichen Freizeit- und Erholungswert verleiht.

## **Freiflächen**

- Terrasse: ca. 56,48 m<sup>2</sup>
- Garten: ca. 425,56 m<sup>2</sup>

? Gesamtfreifläche: rund 480 m<sup>2</sup>

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, privaten Seezugang und ein Höchstmaß an Lebensqualität in einer der begehrtesten Regionen Österreichs suchen.

? Wohnen wie im eigenen Haus – kombiniert mit den Vorteilen einer modernen Neubauwohnung direkt am Wörthersee.

## **Parken & Allgemeinflächen**

- 8 PKW-Stellplätze vorhanden

(1 Stellplatz kostet € 16.000,- zzgl. 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, Exklusivität und der direkte Zugang zum See 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.-Maisonette mit Garten**

Kaufpreis: € 1.176.780,-

- Nutzfläche: ca. 106,98 m<sup>2</sup>
- Terrasse gesamt ca. 49,22 m<sup>2</sup>
- Loggia
- Garten ca. 44,01 m<sup>2</sup>

Durchdachte Maisonette mit vielseitigen Außenflächen – ideal für Familien und inklusive exklusivem Seezugang.

## **Top 2 – Optimal geschnittene Maisonette**

Kaufpreis: € 1.228.920,-

- Nutzfläche: ca. 111,72 m<sup>2</sup>
- Terrasse gesamt ca. 49,22 m<sup>2</sup>
- Loggia
- Garten ca. 44,01 m<sup>2</sup>

Perfekt geschnittener Grundriss mit hohem Wohnkomfort auf zwei Ebenen – inklusive exklusivem Seezugang.

### **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