

## **K3 - Neubauwohnung mit Garten und Tiefgarage 15 Minuten zu Fuss vom Zentrum**



**Objektnummer: 1267673**

**Eine Immobilie von K3 Immobilien Austria GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9220 Velden am Wörther See
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	42,47 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	99,04 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	5,58 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A++ 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,84
<b>Kaufpreis:</b>	275.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	80,00 €
<b>Heizkosten:</b>	45,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	45,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Marilene Novak

K3 Immobilien Austria GmbH  
Josef-Schwer-Gasse 9  
5020 Salzburg

T +43 677 62875831  
H +43 677 62875831







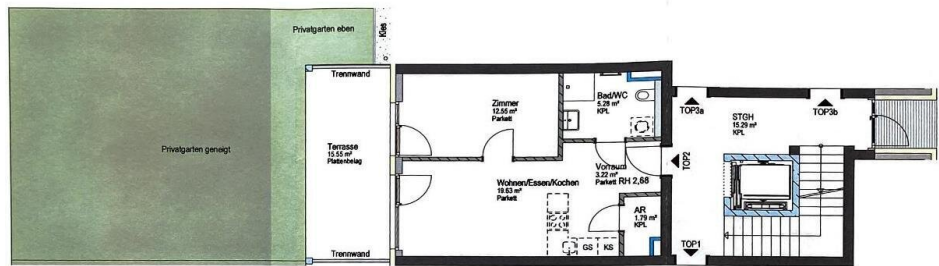
## LEGENDE

-  MANTELBLETON 30
-  MANTELBLETON 20
-  STB
-  WÄRMEDÄMMUNG
-  GIPSKARTON
-  GIPSKARTON E190
-  VORMAUERUNG CA.120CM
-  VORMAUERUNG RH
-  EIGENGARTEN
-  EIGENGARTEN (BÖSCHUNG)
-  KIES
-  ALLGEMEINE GARTENFLÄCHEN

- RH RAUMHÖHE
- GS GESCHIRRSPÜLERANSCHLUSS
- KS KÜHLSCHRANKANSCHLUSS
- OK OBERKANTE
- LÜ LÜFTUNG
- OL OBERLICHT
- KPL KERAMISCHE PLATTEN

### EG. TOP C2

Wohnen	42,47 m <sup>2</sup>
Terrasse	15,55 m <sup>2</sup>
Garten	99,04 m <sup>2</sup>
Keller	5,56 m <sup>2</sup>



MASSSTAB 1:100

NORD 

**HINWEIS:** Die Planarstellung bezieht sich auf den derzeitigen Stand der Planung. Im Zuge der baufälligen Ausführung kann es bedingt durch Auflagen von Genehmigungsbehörden, der Planer bzw. der ausführenden Unternehmen zu Änderungen gegenüber den derzeitigen Planunterlagen kommen. Situierung, Größe und von Putzschichten im Garten nach technischer Erfordernis. Die Flächenangaben und Planmaße sind Richtmaße, beziehen sich auf den derzeitigen Planstand, und können daher in der weiteren Planung- und Bauphase geringfügig abweichen. Das Bauwerk unterliegt zugelassenen Toleranzen. Für Einbauten bzw. zur Anfertigung von Möbeln sind vorher unbedingt die Naturmaße zu nehmen und die Kollen entsprechend zu prüfen. Dargestellte Möblierungen sind symbolhaft und nicht im Kaufpreis enthalten. Haustechniksymbole und Sanitärgegenstände sind nicht maß genau dargestellt und definieren nur die Lage. Beim Ausdrucken Kopieren des Planes können sich aufgrund von Seiten- oder Formatanpassungen der Maßstab und / oder die Proportionen verändern. Vor dem Abgreifen von Maßen aus dem Plan ist die Richtigkeit des Maßstabes anhand der ausgedruckten Maßstabstabele zu überprüfen.

## Objektbeschreibung

Die kleine, feine Wohnung eignet sich perfekt für Singles oder Paare, um die Zeit im wunderbaren Kurort Velden am Wörthersee zu genießen. Das Zentrum ist fußläufig in 10-15 Minuten zu erreichen. Nahversorger befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Wohnung liegt ein wenig versteckt und bietet viel Privatsphäre sowie Naturidylle.

Das Haus wurde 2022 fertig gestellt und ist somit neuwertig.

Die Wohnung ist erreichbar barrierefrei mit Aufzug über die Tiefgarage oder zu Fuß vom Parkplatz aus.

Der zentrale Ort ist der offene Wohn-Ess- Küchenbereich mit einer modernen Einbauküche, das Schlafzimmer ist direkt angeschlossen und von beiden Räumen ist auch der Garten und die Terrasse erreichbar. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche und WC sowie Handtuchtrockner und Waschmaschinenanschluss.

Beheizt wird die Wohnung mit einer Pellets Fußbodenheizung.

Die Wohnung verfügt über Glasfaser Internetanschluss.

Ein Kellerabteil gehört auch zur Wohnung.

Die Wohnung muss als Hauptwohnsitz angemeldet werden.

Wir freuen uns auf Ihre Anfragen!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap