

TOP CHANCE FÜR GEWINNBRINGENDES WOHNEN AM WÖRTHERSEE



Objektnummer: 1271

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9220 Auen
Baujahr:	1984
Wohnfläche:	280,00 m ²
Garten:	650,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 83,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,56
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Claudia Rauter

Immo Hoch2 GmbH.
Hauptstraße 160
9210 Pörschach am Wörthersee

T +43 676/362 47 86

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

Objektbeschreibung

Wohnen, investieren und Werte schaffen

In begehrter Lage von Velden-Auen am Wörthersee präsentiert sich diese vielseitige Immobilie als seltene Gelegenheit für Familien, Investoren und Projektentwickler. Nur wenige Gehminuten vom See entfernt und mit wunderschönem Blick auf den Wörthersee vereint diese Liegenschaft Wohnqualität, Flexibilität und nachhaltiges Wertsteigerungspotenzial.

Auf rund 280 m² Wohnfläche eröffnet sich eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten. Die bestehende Struktur mit vier eigenständigen Wohneinheiten bietet ideale Voraussetzungen für:

- Mehrgenerationenwohnen
- die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung
- touristische Kurzzeitvermietung
- eine attraktive Investmentstrategie in einer der gefragtesten Regionen Kärntens

Ein Zuhause mit Perspektive

Dieses Haus bietet weit mehr als nur Wohnraum. Es schafft Platz für individuelle Lebenskonzepte und eröffnet gleichzeitig interessante wirtschaftliche Möglichkeiten.

Die großzügigen Wohnbereiche überzeugen durch:

- helle Räume und eine angenehme Atmosphäre
- durchdachte Grundrisse
- große Fensterflächen mit Blick auf den Wörthersee
- teilweise vorhandene Fußbodenheizung
- bestehende Möblierung für einen unkomplizierten Start

Highlights auf einen Blick

- Traumhafte Lage in Velden-Auen

- Wunderschöner Seeblick
- Nur wenige Gehminuten zum Wörthersee
- Vier eigenständige Wohneinheiten
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten
- Teilweise Fußbodenheizung
- Sofort nutzbar durch bestehende Möblierung
- Hohes Entwicklungs- und Wertsteigerungspotenzial
- Attraktive Anlage- und Vermietungsmöglichkeiten

Wohnen, wo andere Urlaub machen

Der Wörthersee zählt zu den exklusivsten Wohnlagen Österreichs. Das türkisfarbene Wasser, die einzigartige Naturkulisse und das mediterrane Flair schaffen ein Lebensgefühl, das seinesgleichen sucht.

Öffentliche Badezugänge und Erholungsflächen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ob morgendliches Schwimmen, entspannte Nachmittage am Wasser oder Spaziergänge entlang des Ufers – hier wird der See Teil des täglichen Lebens.

Gleichzeitig profitieren Sie von der ausgezeichneten Infrastruktur Veldens mit:

- gehobener Gastronomie
- Einkaufsmöglichkeiten
- Freizeit- und Sportangeboten
- guter Verkehrsanbindung

Attraktive Investition mit Zukunft

Die Kombination aus Seeblick, Seenähe und mehreren Wohneinheiten macht diese Immobilie zu einer nachhaltigen Kapitalanlage. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum und Ferienimmobilien am Wörthersee schafft beste Voraussetzungen für langfristige Wertstabilität und interessante Entwicklungsmöglichkeiten.

Kurzzeitvermietung – realistisches Umsatzpotenzial

Auf Basis vergleichbarer Ferienunterkünfte in Velden und am Wörthersee ergeben sich folgende marktübliche Richtwerte:

Kleine Ferienwohnung

2-Zimmer-Apartment

Apartment mit Seeblick

Ferienhaus / große Einheit

Beispielhafte Kalkulation

- 4 Einheiten
- durchschnittlich 140 € pro Nacht
- bei ca. 90 vermietete Nächte pro Jahr

Ergibt ein mögliches Umsatzpotenzial von rund 50.000 € jährlich.

Je nach Ausstattung, Vermietungskonzept, Auslastung und Preisgestaltung erscheint ein Jahresumsatz im Bereich von ca. 40.000 bis 50.000 € realistisch.

Mögliche Nutzungskonzepte

- Hauptwohnsitz mit zusätzlicher Vermietung
- Mehrgenerationenhaus
- Ferienimmobilie mit touristischer Vermietung
- Reines Anlage- und Vermietungsobjekt
- Langfristige Vermietung einzelner Einheiten
- Entwicklungsprojekt mit weiterem Ausbaupotenzial

Diskrete Vermarktung

Diese Liegenschaft wird im Rahmen einer diskreten Vermarktung angeboten. Weitere Informationen, Unterlagen sowie Besichtigungstermine erhalten Sie gerne auf persönliche Anfrage.

Fazit

Eine Immobilie mit Seltenheitswert: attraktive Lage, traumhafter Seeblick, kurze Wege zum See und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich eine Liegenschaft mit außergewöhnlichem Potenzial in einer der begehrtesten Regionen Österreichs.

Hinweis

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen. Irrtümer, Änderungen sowie Zwischenverkauf vorbehalten. Die angegebenen Umsatzpotenziale stellen unverbindliche Richtwerte dar und hängen von Vermietungskonzept, Auslastung und Marktentwicklung ab.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m

Apotheke <4.000m

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 <4.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap