Wohn- Geschäftshaus in bester Lage in Velden



Objektnummer: 1263

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9220 Velden am Wörther See
Nutzfläche:	304,00 m²
Zimmer:	5,50
Balkone:	3
Kaufpreis:	830.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Somma

Immo Hoch2 GmbH.
Hauptstraße 163
9210 Pörtschach am Wörthersee

T +43 676 4683047
H +43 676 4683047

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

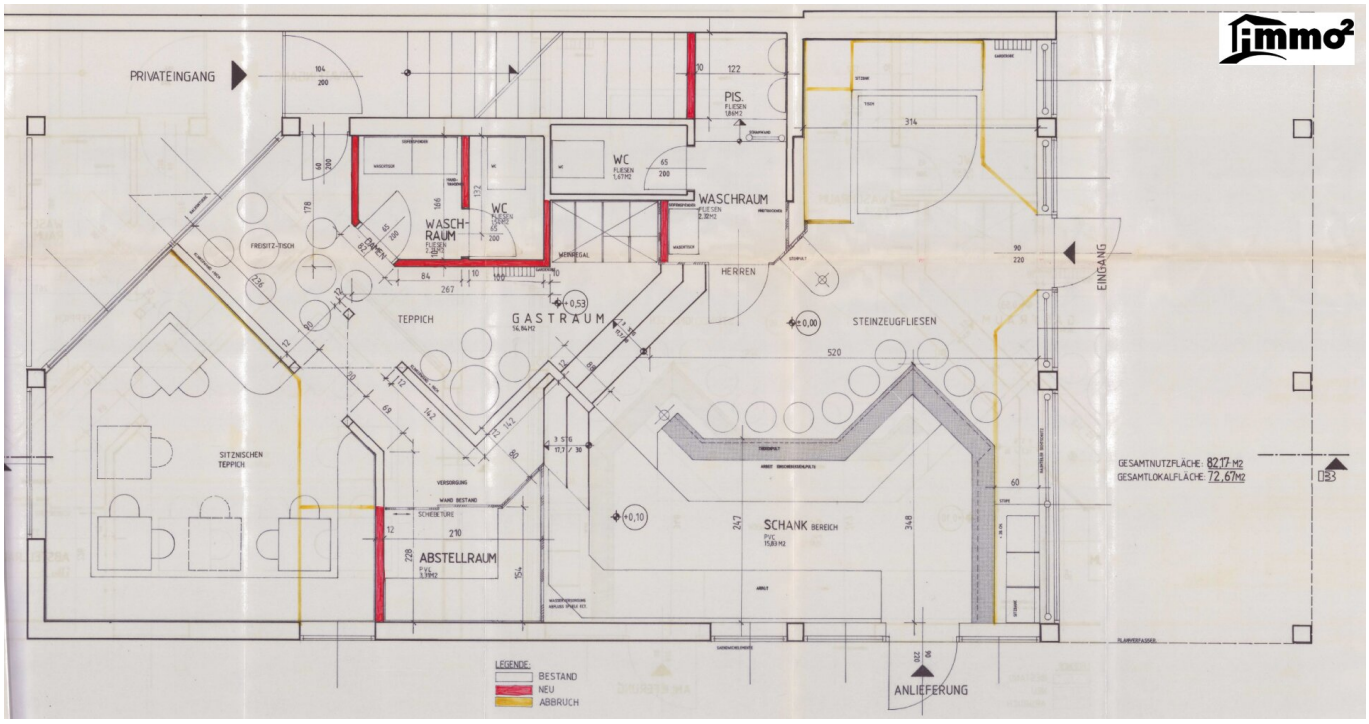

© 2025 Google

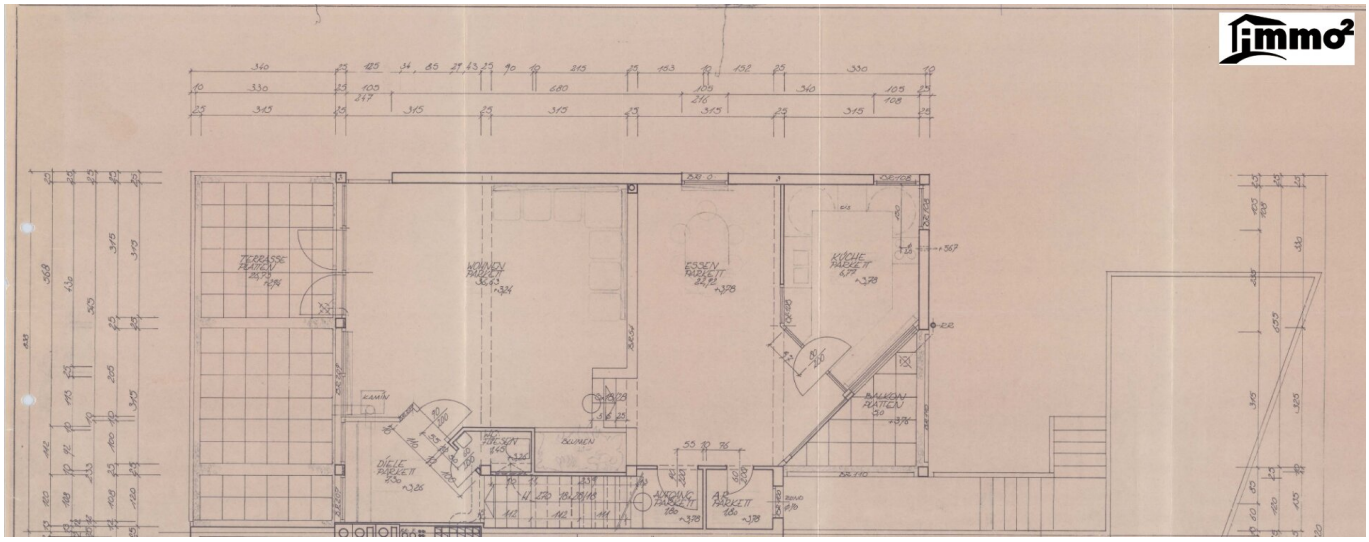


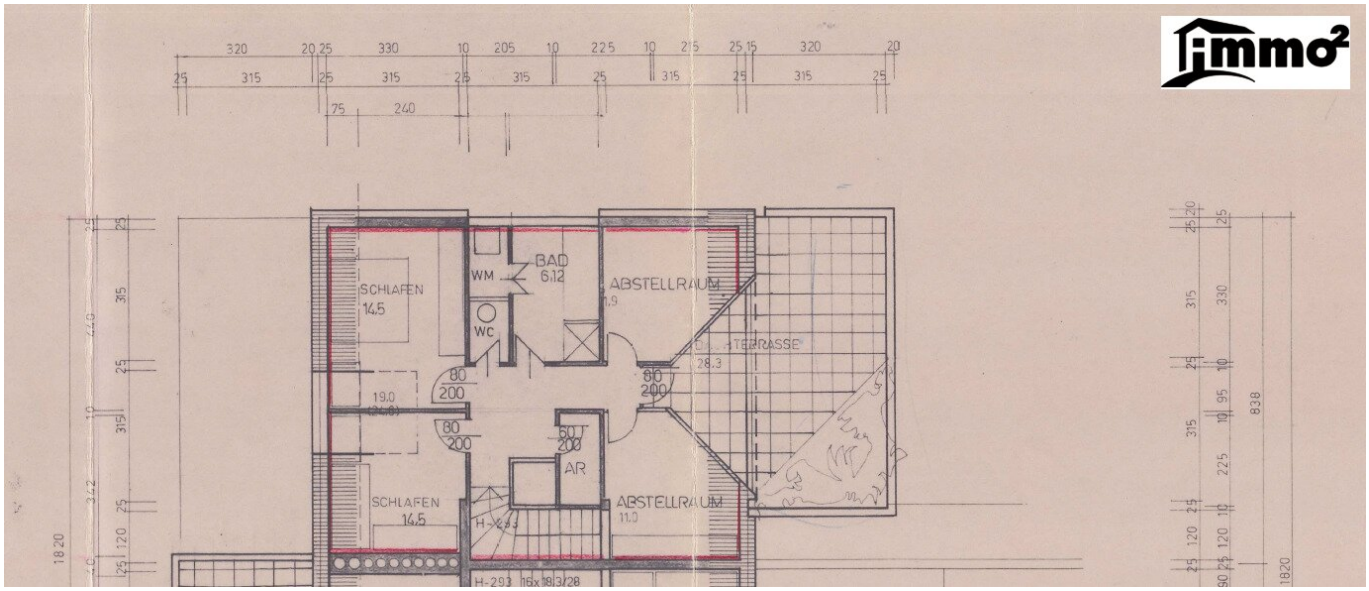


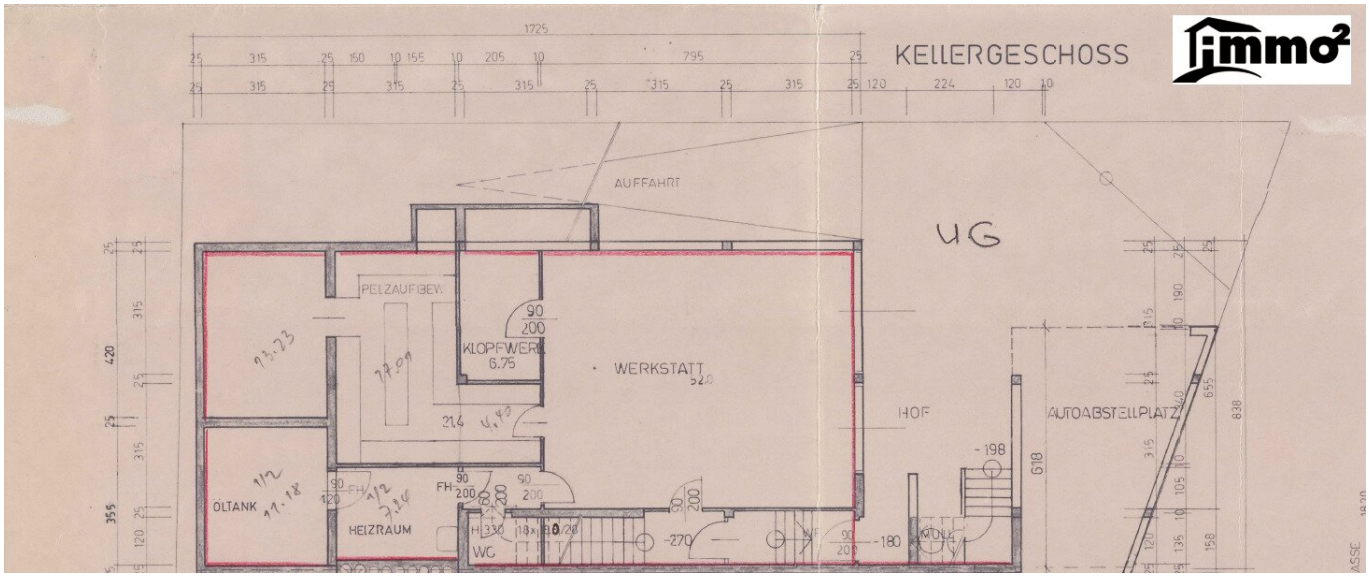





PRIVATEINGANG
PIS.
WC
WASCHRAUM
WC
WASCH-
RAUM
HERREN
TEPPICH
GASTRAUM
STEINZEUGFLIESEN
EINGANG
SITZNISCHEN
TEPPICH
ABSTELLRAUM
SCHANK BEREICH
ANLIEFERUNG
GESAMTNUTZFLÄCHE: 82,17 M2
GESAMTLOKALFLÄCHE: 72,67M2
LEGENDE:
BESTAND
NEU
ABBRUCH


TERRASSE
PARKETT
WOHNEN
PARKETT
ESSEN
PARKETT
KÜCHE
PARKETT
ZAMIN
DIELE
PARKETT
BLUMEN
ANKLEIDE
PARKETT
BALKON
PARKETT


SCHLAFEN
14,5
WM
BAD
6,12
WC
ABSTELLRAUM
1,9
TERRASSE
28,3
19,0
AR
SCHLAFEN
14,5
ABSTELLRAUM
11,9
80
200
838


KELLERGESCHOSS
UG
AUFFAHRT
PELZAUFBEW.
KLOPFWERK
6.75
WERKSTATT
HOF
AUTOABSTELLPLATZ
ÖLTANK
HEIZRAUM
WC
KÜHL
1725
795

Objektbeschreibung

Wohn- & Geschäftshaus in bester Zentrumslage von Velden – Wohnen, Arbeiten und Investieren unter einem Dach

Mitten im Herzen von Velden am Wörthersee präsentiert sich diese vielseitig nutzbare Haushälfte als seltene Gelegenheit für Eigennutzer, Unternehmer und Investoren gleichermaßen. Die Liegenschaft vereint attraktive Geschäftsflächen, großzügige Nebenräume und Wohnmöglichkeiten mit Wörtherseeblick, in einer der begehrtesten Lagen Kärntens.

Ob als repräsentativer Unternehmensstandort, modernes Büro, Praxis, Kanzlei, Atelier oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten – dieses Objekt eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und bietet Raum für individuelle Konzepte.

Bereits beim Betreten vermittelt die Immobilie ein besonderes Gefühl von Großzügigkeit. Die zentrale Lage, die hervorragende Sichtbarkeit sowie die vielseitigen Flächen schaffen ideale Voraussetzungen für nachhaltige Wertentwicklung und langfristigen Erfolg.

Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Großzügige Geschäfts- bzw. Bürofläche mit ca. 85 m² Nutzfläche, flexibel gestaltbar für unterschiedlichste Branchen und Nutzungskonzepte.

Betreten Sie ein Geschäftslokal, das von Anfang an Gastfreundschaft atmet. Eine stilvoll integrierte Bar setzt den ersten Akzent und lädt Ihre Gäste ein, sich vom ersten Moment an wohlzufühlen. Der Küchenbereich bietet alles, was kulinarische Leidenschaft braucht. Perfekte Voraussetzungen für einen authentischen Pizzaofen, der Ihrem Konzept das gewisse Etwas verleiht.

Ihre Gäste genießen einen einladenden Sitzbereich, der zum Verweilen und Genießen animiert – und wer es besonders mag, zieht sich auf die charmante Loggia hinaus, wo Innen und Außen harmonisch verschmelzen.

Diskretion und Komfort werden durch separate Damen- und Herren-WC-Anlagen gewährleistet – ein Detail, das Ihre Gäste zu schätzen wissen.

Im hinteren Bereich des Lokals erschließt eine separate Tür das Obergeschoss – eine durchdachte Lösung, die Privatsphäre und Flexibilität in einem vereint und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Untergeschoss:

Ca. 112 m² Kellerfläche mit umfangreichen Lager-, Archiv-, Technik- oder Nebenräumen. Ideal für Gewerbetreibende, Dienstleister oder zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Im Untergeschoss erwartet Sie eine äußerst praktische Raumaufteilung: Ein großzügiger Lagerraum bietet Ihnen reichlich Platz für alles, was Ihr Zuhause oder Ihr Gewerbe braucht – übersichtlich, zugänglich und komfortabel. Ein separater Raum eröffnet zusätzliche Möglichkeiten, sei es als Hobbyraum, Weinkeller oder persönlicher Rückzugsort. Der Technikraum sorgt dafür, dass alles im Haus reibungslos und zuverlässig funktioniert – unsichtbar, aber unverzichtbar.

Erreichbar ist der Keller bequem über eine Treppe direkt von den Freiflächen – praktisch für den Alltag und ideal für die direkte Verbindung nach draußen.

1.Obergeschoss ca. 78,67 m² & 2. Obergeschoss ca. 60 m² mit Wörtherseeblick:

Weitere Räumlichkeiten mit Potenzial für eine wunderschöne Maisonettewohnung, Büro, Praxis oder individuelle Nutzungsmöglichkeiten.

Ein Stiegenhaus lädt Sie ein, die oberen Geschosse zu erkunden. Im Vorraum empfängt Sie ein separates Gäste-WC – ein kleines Detail, das große Wirkung zeigt.

Das Herzstück dieser Wohnung ist der großzügige, zweigeteilte Wohnbereich: Über zwei Ebenen die durch zwei Stufen getrennt sind, entfaltet sich ein lichtdurchfluteter Raum, der Ihrer Fantasie freien Lauf lässt – sei es als exklusives Wohnzimmer oder als inspirierendes Atelier. Leicht erhöht davon öffnet sich ein einladender Essbereich, der nahtlos in eine großzügige Küche übergeht. Eine Terrasse mit ca. 26,73 m² und ein Balkon mit ca. 5 m² runden diesen Bereich ab und holen die Natur direkt zu Ihnen herein.

Eine weitere Treppe führt Sie ins zweite Obergeschoss, wo vier vielseitig nutzbare Zimmer auf Sie warten, ob als Schlafzimmer, Homeoffice oder traumhafter begehbarer Kleiderschrank, hier wird jeder Wunsch zur Wirklichkeit. Ein Badezimmer sowie ein praktischer Abstellraum vervollständigen diese Etage.

Den krönenden Abschluss bildet das absolute Highlight: ein großzügige Terrasse mit ca. 28,3 m² und atemberaubendem Blick auf den türkisblauen Wörthersee – Ihr persönliches Stück Paradies, das jeden Morgen und jeden Sonnenuntergang zu einem unvergesslichen Erlebnis macht.

IMMO-HOCH2 – HIGHLIGHTS

- Top-Lage im Zentrum von Velden am Wörthersee
- Linke Haushälfte (Hausnummer 7a)
- Erdgeschoss mit ca. 85 m² Geschäfts- bzw. Bürofläche
- Keller mit ca. 112,31 m² Nutzfläche
- Obergeschoß mit Maisonette Wohnung
- Wörtherseeblick
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Gewerbe, Büro oder kombinierte Wohn- und Geschäftsnutzung
- Hohe Sichtbarkeit und ausgezeichnete Erreichbarkeit
- Langfristiges Wertsteigerungspotenzial
- Ideale Infrastruktur mit sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Umgebung
- Attraktiver Standort für Unternehmer, Investoren und Projektentwickler

Flexible Nutzungsmöglichkeiten mit Zukunftsperspektive

Die Immobilie bietet ideale Voraussetzungen für Menschen, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten oder auf der Suche nach einer attraktiven Investitionsmöglichkeit sind.

Durch die großzügigen Flächen und die vielseitige Raumstruktur können individuelle Konzepte umgesetzt werden – vom modernen Bürostandort über Praxis- und Kanzleiräumlichkeiten bis hin zu kreativen Arbeitswelten oder einer Kombination aus Gewerbe und Wohnen.

Besonders hervorzuheben ist die großzügige Kellerfläche, welche umfangreiche Lager- und Nutzungsoptionen eröffnet und somit einen erheblichen Mehrwert gegenüber vergleichbaren Objekten darstellt.

Zentral, lebendig und begehrt – Velden am Wörthersee

Velden zählt seit Jahrzehnten zu den gefragtesten Standorten Kärntens. Die hervorragende Infrastruktur, die unmittelbare Nähe zum Wörthersee sowie die hohe Besucherfrequenz machen den Ort sowohl als Wohn- als auch als Wirtschaftsstandort besonders attraktiv.

Restaurants, Cafés, Geschäfte, Banken, Ärzte, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zur Autobahn A2, wodurch Klagenfurt, Villach und die umliegenden Regionen rasch erreichbar sind.

Zusammenfassung

Diese vielseitige Immobilie bietet eine seltene Kombination aus zentraler Lage, großzügigen Flächen und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Unternehmensstandort, Anlageobjekt oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten – hier eröffnen sich zahlreiche Perspektiven für die Zukunft.

„Erfolg beginnt dort, wo die richtige Idee auf den richtigen Standort trifft.“

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie das Potenzial dieser besonderen Immobilie persönlich.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap