

Im Herzen des 3-Seen-Ecks – wunderschönes Einfamilienhaus in Wernberg



Wintergarten

Objektnummer: 2017/51

Eine Immobilie von Solida RealEstate FlexCo

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9220 Velden am Wörther See
Baujahr:	1990
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	190,00 m ²
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	70,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 85,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,25
Kaufpreis:	649.000,00 €
Betriebskosten:	72,72 €
Heizkosten:	166,66 €
USt.:	40,60 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maximilian Lerchbaumer

SOLIDA Real Estate
Hauptstraße 59













Objektbeschreibung

Im Herzen des 3-Seen-Ecks – wunderschönes Einfamilienhaus in Wernberg

Es gibt Lagen in Kärnten, die man sich nicht aussuchen kann – man muss sie finden. Dieses gepflegte Einfamilienhaus in Wernberg liegt mitten im legendären 3-Seen-Eck, wo Wörthersee, Faaker See und Ossiacher See in greifbarer Nähe zueinander liegen. Eine geografische Besonderheit, die Kärnten einzigartig macht – und dieses Zuhause zu einem der begehrtesten Plätze der Region.

Auf ca. 190 m² Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von 806 m² bietet dieses Haus mit insgesamt 8 Zimmern auf 2 Etagen reichlich Platz für die ganze Familie, Gäste oder individuelle Wohnkonzepte – gepflegt, durchdacht und bereit für die nächste Familie, die hier ihr Zuhause findet.

Schon die Ankunft begeistert: Eine schöne Einfahrt führt zur eigenen Garage und lässt sofort erkennen, wie viel Sorgfalt in dieses Anwesen geflossen ist. Des Weiteren sorgt ein Carport für einen weiteren überdachten Stellplatz. Rund um das Haus verteilen sich zwei gepflasterte Terrassenbereiche – eines davon vor dem Haus, eine weitere auf der Rückseite. Diese Vielfalt an Außenbereichen schafft Flexibilität für jede Tageszeit und jede Jahreszeit: Morgensonne auf der einen Seite, Schatten am Nachmittag auf der anderen – für jeden Moment der perfekte Platz.

- Wohnfläche ca. 190 m² mit 8 Zimmern
- Garage mit elektrischem Tor
- Zwei Terrassen
- Eigener Kellerzugang von der Rückseite des Hauses
- Großzügiger, ausgebauter Keller mit Werkstatt & einem weiteren Raum, Heizraum & Waschraum
- 806 m² Grundstück mit Gestaltungspotenzial

Im Untergeschoss erwartet Sie ein wahres Multitalent: Ein großzügiger Keller mit ca. 70m², einer eigenen Werkstatt, zwei weitere Räume sowie Heiz- und Waschraum bietet Platz für Hobbys, Stauraum oder zusätzliche Nutzflächen – über einen eigenen Zugang von der Rückseite des Hauses bequem und unabhängig erreichbar.

Wernberg liegt an einer der landschaftlich reizvollsten Stellen Kärntens: dem sogenannten 3-Seen-Eck. Wörthersee, Faaker See und Ossiacher See – drei der bekanntesten und schönsten Seen des Landes – liegen von hier aus in unmittelbarer Reichweite. Ob Badetag am Faaker See, Spaziergang am Wörthersee oder Sonnenuntergang am Ossiacher See – die Vielfalt der Kärntner Seenlandschaft liegt Ihnen hier förmlich zu Füßen.

Dieses Haus ist mehr als ein Zuhause – es ist Ihr persönlicher Ausgangspunkt für alles, was Kärnten an Lebensqualität zu bieten hat.

Achtung: Bei manchen Bildern wurden gewisse Gegenstände mittels KI entfernt.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von diesem besonderen Zuhause!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung Ihres Traumhauses? Wir kooperieren mit ausgewählten, unabhängigen Finanzierungsanbietern und können Ihnen gerne den Kontakt vermitteln, sodass Sie schnell, einfach und unverbindlich Finanzierungsvorschläge erhalten.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten vornehmen, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Alle Angaben laut Abgeber – Irrtümer vorbehalten.

Nebenkosten Kaufvertrag

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr
- Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft lt. Tarifordnung des Vertragserrichters
- Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m

Apotheke <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <3.500m

Universität <8.500m

Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <4.000m

Sonstige

Geldautomat <3.500m

Bank <3.500m

Post <3.500m

Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap