Auenblick - Wohnen mit Wörthersee im Blick



Objektnummer: 595

Eine Immobilie von Altior Immobilien GmbH.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9220 Auen
Baujahr:	2028
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	121,44 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	423,70 m²
Keller:	61,50 m²
Heizwärmebedarf:	C 53,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	1.190.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Daniel Duller MSc BSc

ALTIOR GmbH
Hauptstraße 163
9210 Pörtschach am Wörthersee

T +436769196168
H +436769196168

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







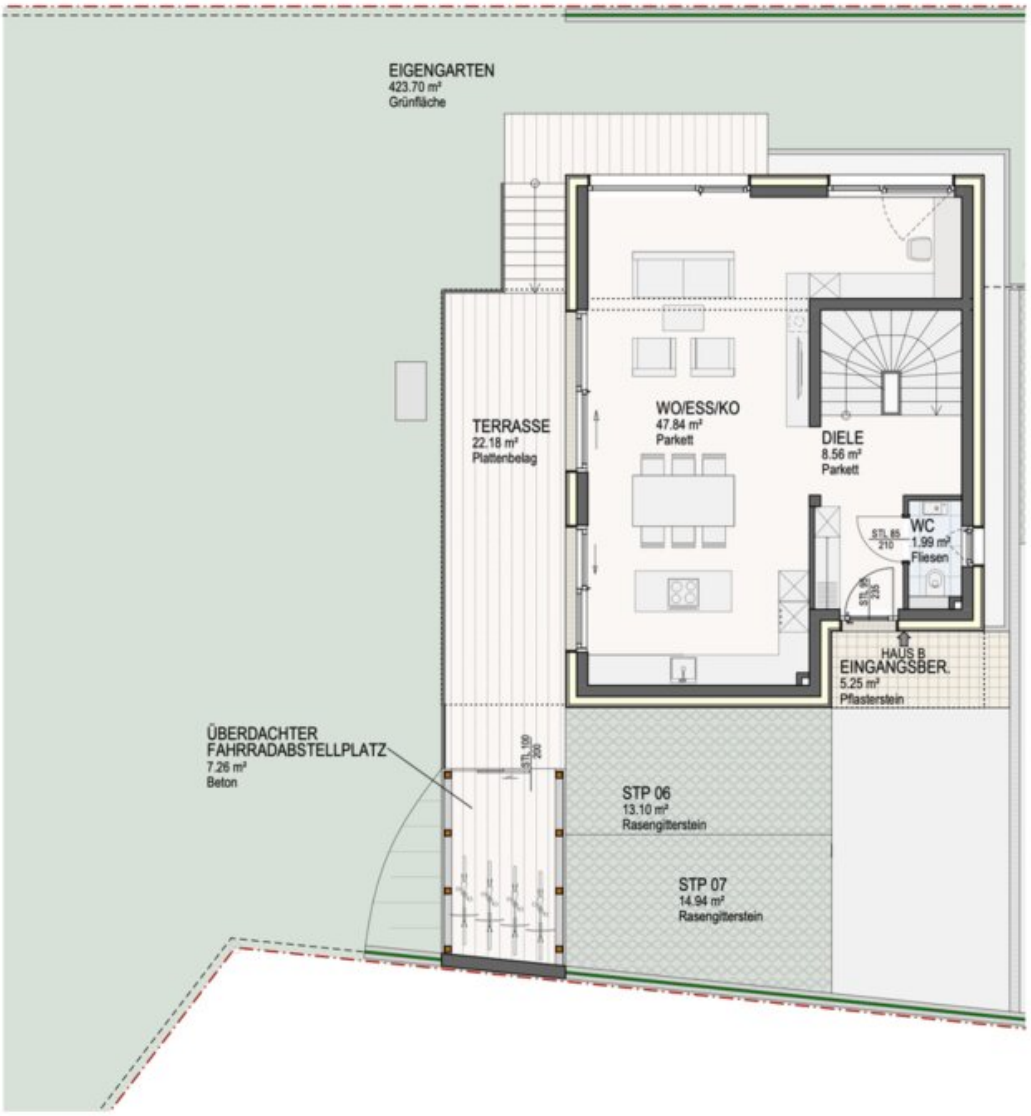




GRUNDRISS

Haus B Erdgeschoss

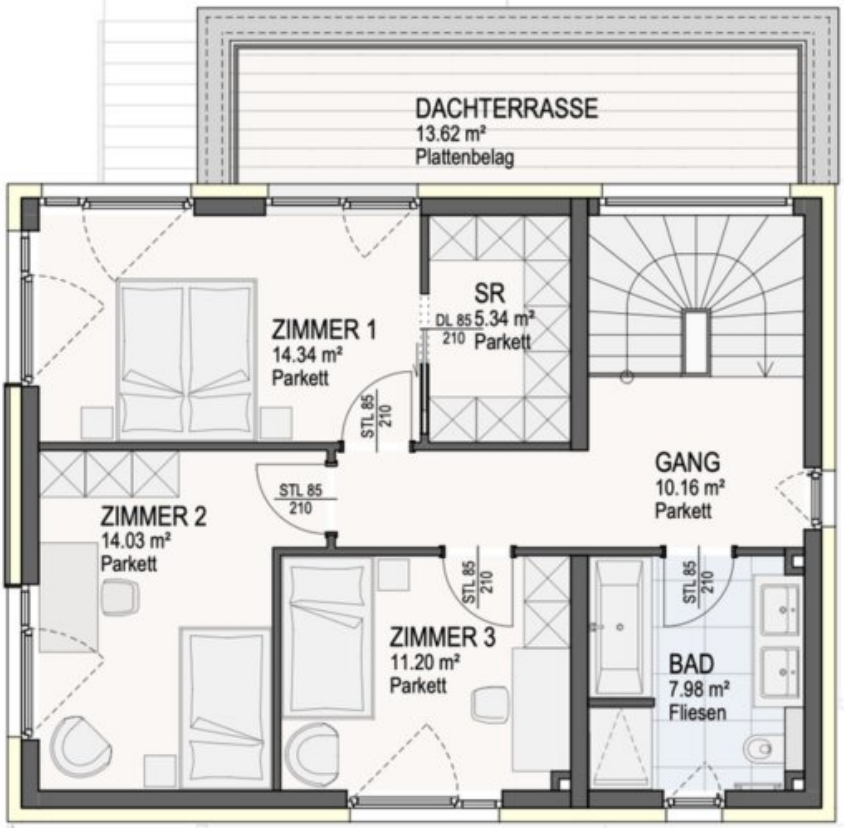
HAUS B ERDGESCHOSS	
Wohnen	58.39 m²
Terrasse	22.18 m²



GRUNDRISS

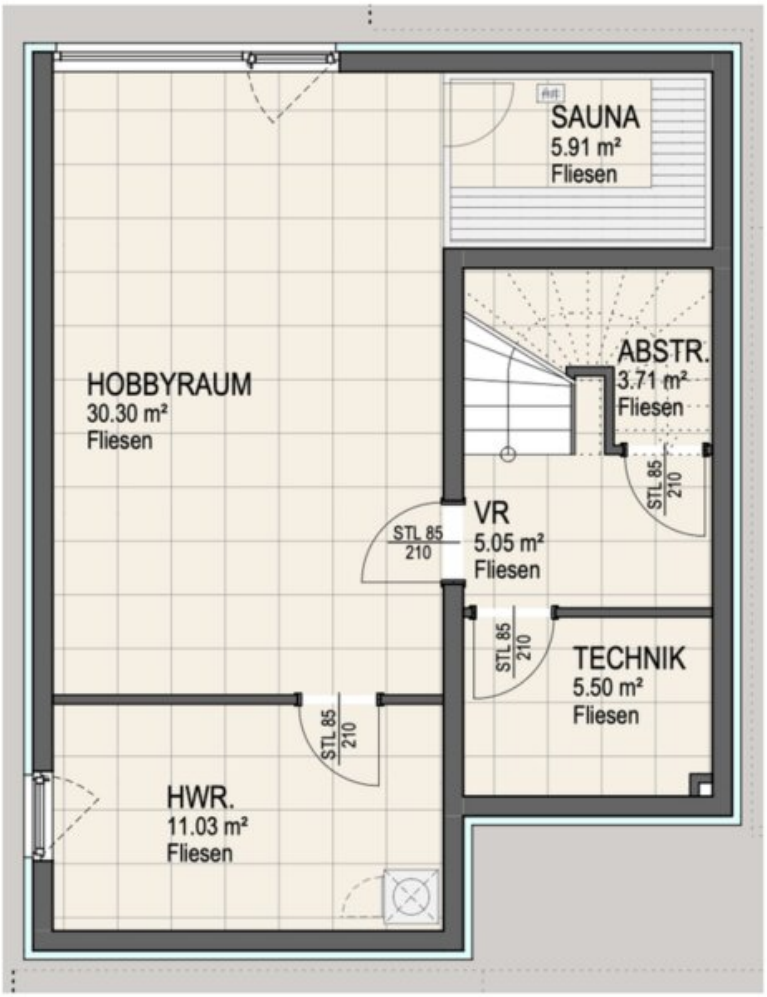
Haus B Obergeschoss

HAUS B OBERGESCHOSS	
Wohnen	63.05 m²
Dachterrasse	13.62 m²



GRUNDRISS

Haus B Kellergeschoss



Objektbeschreibung

Auenblick - Wohnen mit Wörthersee im Blick

Der Blick schweift über das Wasser, die Ufer des Wörthersees liegen in greifbarer Nähe, während die Stille der erhöhten Lage den Alltag vergessen lässt. Vier hochwertige Wohneinheiten in Auen am Wörthersee, verbinden die Freiheit des Sees mit der Ruhe eines naturnahen Rückzugsortes – fußläufig zum Strandbad Schiefling, umgeben von Weitläufigkeit und Weitsicht.

Villa mit SEEBLICK, großem Eigengarten und Dachterrasse

Das Haus B ist eine eigenständige Villa mit Vollunterkellerung. Im Untergeschoss befinden sich Technik, Hauswirtschaft, **Sauna** und **Hobbyraum**.

Das Erdgeschoss öffnet sich über eine Terrasse von rund 22 Quadratmetern zu einem Eigengarten mit etwa 424 Quadratmetern Fläche.

Die Dachterrasse mit rund 14 Quadratmetern schafft einen weiteren Außenbereich, der den Blick über den Wörthersee und die Umgebung freigibt.

Eine Villa, die Raum schafft und auf Ihre persönliche Gestaltung wartet.

Highlights im Überblick

Traumhafte Villa mit Seeblick | TOP 4

- **Wohnfläche**: 121,44 m²
- **Zimmer**: 4
- **Terrasse**: 22,18 m²
- **Dachterrasse**: 13,62 m²

- **Kellergeschoss**: 61,50 m²

- **Umgebung:** 5 Minuten bis Velden am Wörthersee

- **Seezugang:** Strandbad Schiefling & freier Seezugang Auen beides nur ca. 600m entfernt

- **Mitgestaltungsmöglichkeit:** In Abhängigkeit vom Kaufzeitpunkt

- **Baubeginn:** September 2026 – Ihre Chance, von Anfang an dabei zu sein

- **Fertigstellung:** Dezember 2027

Ausstattung:

- Moderne Fußbodenheizung für ganzjährigen Komfort

- Hochwertige Materialien und Oberflächen

- Großzügige Fensterfronten für lichtdurchflutete Räume

- Fahrradabstellraum für alle Eigentümer

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Beratungstermin und sichern Sie sich Ihren Auenblick am Wörthersee.

Noch nicht das Richtige dabei? Diese Wohneinheiten stehen insgesamt zur Verfügung:

Haus A:

EG | TOP 1 | 2 Zimmer | Wohnfläche: 53,91 m2 | Garten: 79,37 m2 | Terrasse: 14,18 m2 | ab 449.00 €

EG | TOP 2 | 2 Zimmer | Wohnfläche: 44,87 m2 | Garten: 44,22 m2 | Terrasse: 18,09 m2 | ab 385.000 €

1. OG | TOP 3 | 3 Zimmer | Wohnfläche: 115,58 m2 | Balkon: 37,55 m2 | ab 995.000 €

Villa:

KG/EG/OG | TOP 4 | 4 Zimmer | Wohnfläche: 121,44 m2 | Garten: 423,70 m2 | Dachterrasse: 13,62 m2 | Terrasse: 22,18 m2 | Kaufpreis 1.190.000 €

Parkplätze (ab € 12.500) für Ihre Fahrzeuge

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.000m
Apotheke <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.000m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m

Post <2.000m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap