

## **Auenblick - Wohnen mit Wörthersee im Blick**



**Objektnummer: 595**

**Eine Immobilie von Altior Immobilien GmbH.**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

## Ihr Ansprechpartner

### Daniel Duller MSc BSc

ALTIOR GmbH  
Hauptstraße 163  
9210 Pörschach 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 m <sup>2</sup>
Terrasse	22.18 m <sup>2</sup>

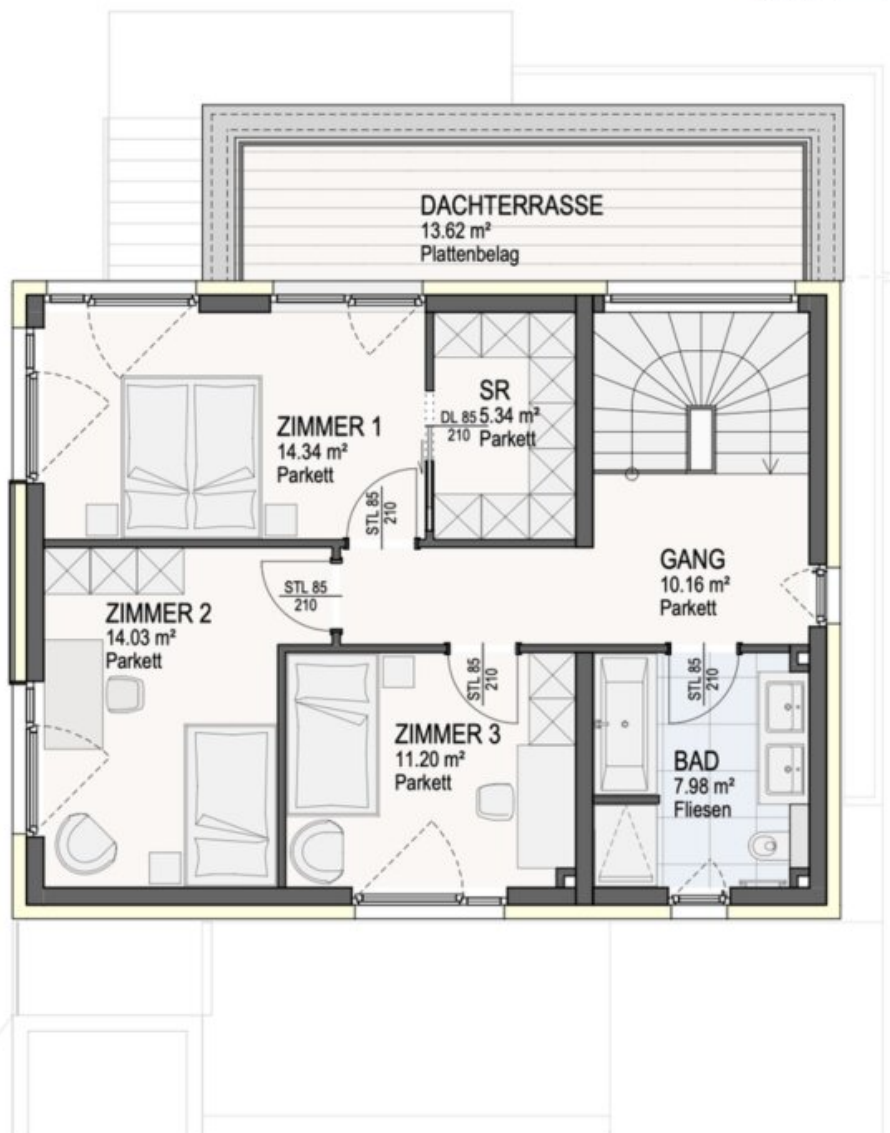


# GRUNDRISS

## Haus B Obergeschoss

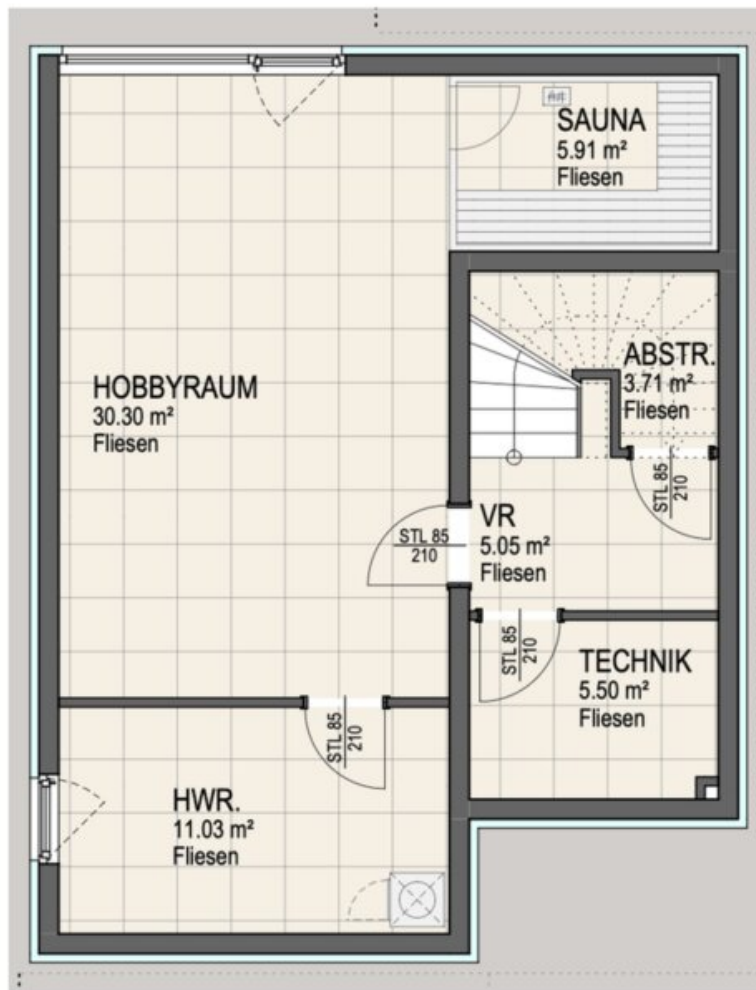


HAUS B OBERGESCHOSS	
Wohnen	63.05 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	13.62 m <sup>2</sup>



# 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 Schiefing, 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 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 4
- **Terrasse:** 22,18 m<sup>2</sup>
- **Dachterrasse:** 13,62 m<sup>2</sup>

- **Kellergeschoss:** 61,50 m<sup>2</sup>
- **Umgebung:** 5 Minuten bis Velden am Wörthersee
- **Seezugang:** Strandbad Schiefeling & 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 m<sup>2</sup> | Garten: 79,37 m<sup>2</sup> | Terrasse: 14,18 m<sup>2</sup> | ab 449.00 €

EG | TOP 2 | 2 Zimmer | Wohnfläche: 44,87 m<sup>2</sup> | Garten: 44,22 m<sup>2</sup> | Terrasse: 18,09 m<sup>2</sup> | ab 385.000 €

1. OG | TOP 3 | 3 Zimmer | Wohnfläche: 115,58 m<sup>2</sup> | Balkon: 37,55 m<sup>2</sup> | ab 995.000 €

**Villa:**

KG/EG/OG | TOP 4 | 4 Zimmer | Wohnfläche: 121,44 m<sup>2</sup> | Garten: 423,70 m<sup>2</sup> | Dachterrasse: 13,62 m<sup>2</sup> | Terrasse: 22,18 m<sup>2</sup> | 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