# Auenblick - Wohnen mit Wörthersee im Blick



**Objektnummer: 594**

**Eine Immobilie von Altior Immobilien GmbH.**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Dachgeschoß |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 9220 Auen |
| **Baujahr:** | 2028 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 115,58 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Keller:** | 15,25 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | C 53,10 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,70 |
| **Kaufpreis:** | 995.000,00 € |
| **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.







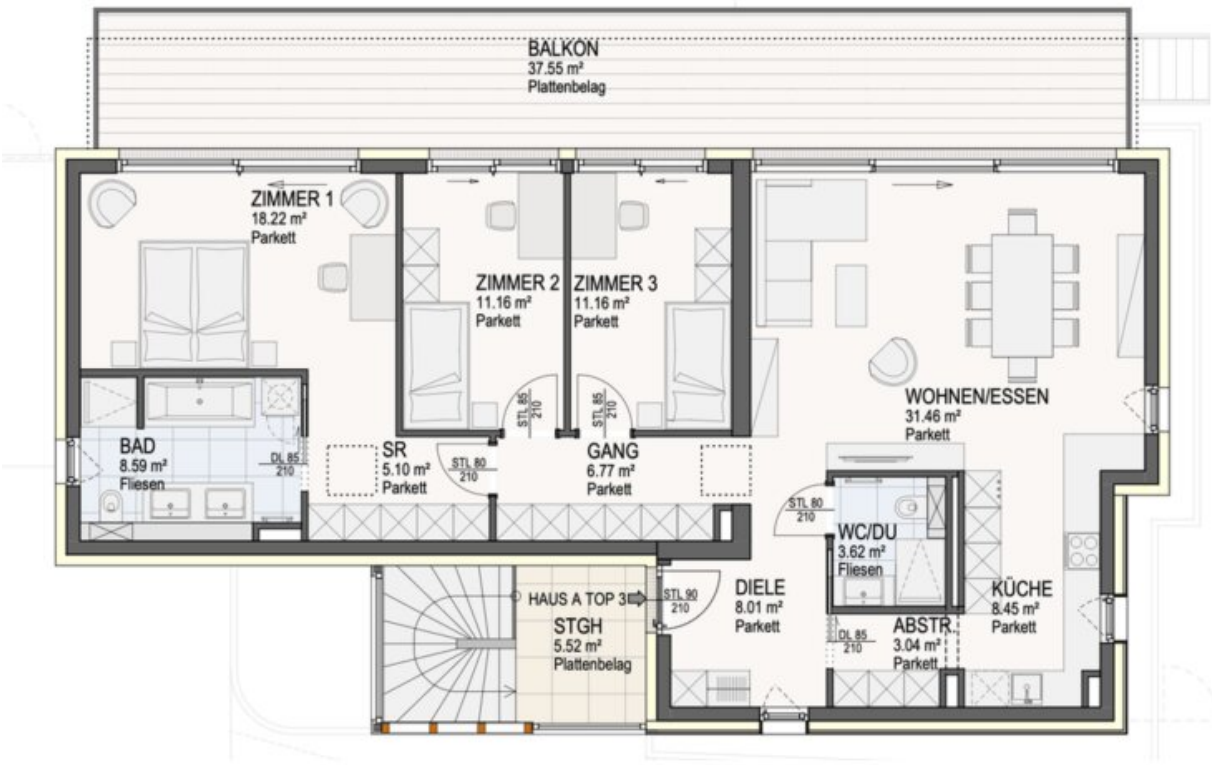




# GRUNDRISS

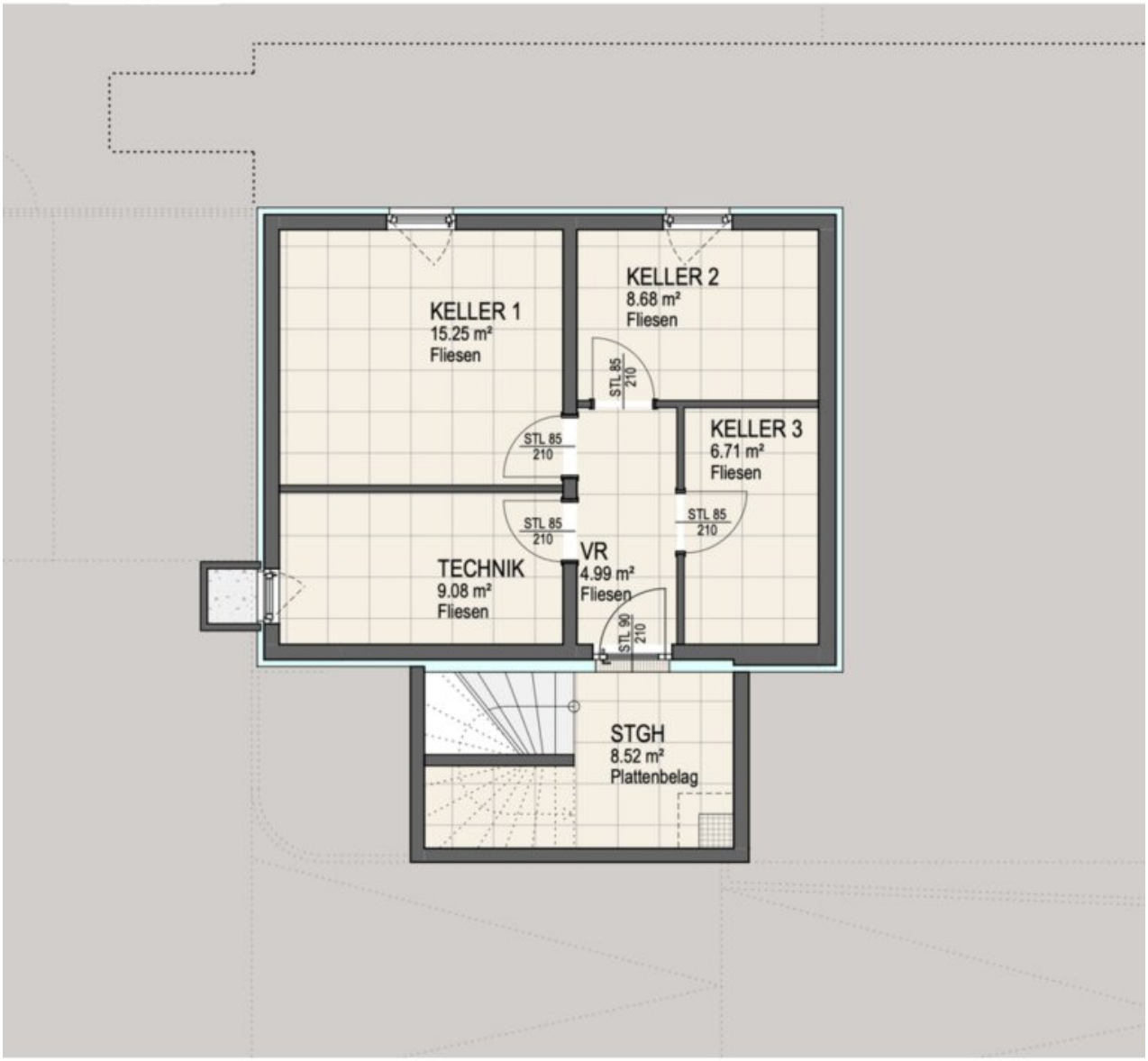
## Haus A Top 03

| HAUS A TOP 03 OBERGESCHOSS | |
|---|---|
| Wohnen | 115.58 m² |
| Balkon | 37.55 m² |



# GRUNDRISS

## Haus A 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.

## Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung mit herrlichem Balkon und SEEBLICK

Diese wundervolle Wohneinheit umfasst das Gesamte Obergeschoss von Haus A. Ein großzügiger Balkon mit rund 38 Quadratmetern erweitert den Wohnraum nach außen.

Die erhöhte Position verstärkt den Blick über die Landschaft, die Weite des Wörthersees wird noch greifbarer. Ein Rückzugsort, der Distanz schafft und gleichzeitig Nähe zur Natur bewahrt.

Ein erstklassiges Raumwunder für Familien und Menschen die großzügigen Wohnraum mit Seeblick in Ihrem Leben haben möchten.

## Highlights im Überblick

**Traumhafte Gartenwohnung mit Seeblick | TOP 3**

- **Wohnfläche**: 115,58 m²
- **Zimmer**: 3
- **Balkon**: 37,55 m²
- **Kellerfläche**: 15,25 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