

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



**Objektnummer: 593**

**Eine Immobilie von Altior Immobilien GmbH.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<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>	44,87 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	44,22 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	6,71 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>	385.000,00 €

## 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.



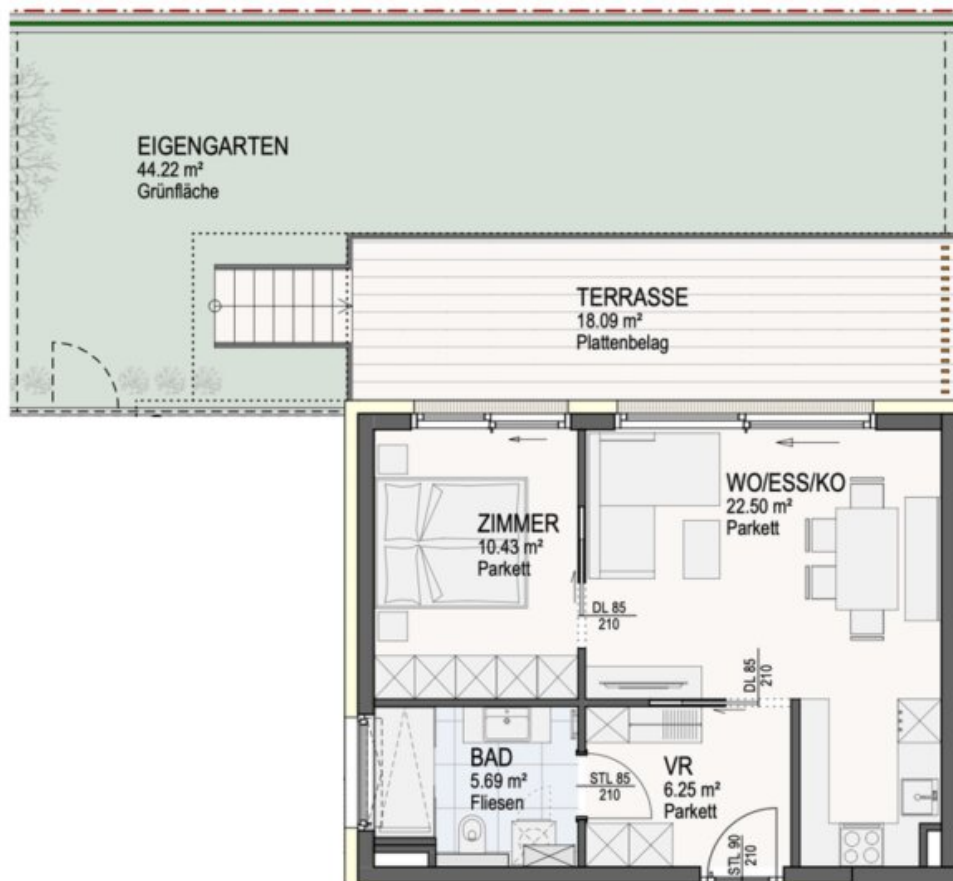
# GRUNDRISS

## Haus A Top 02



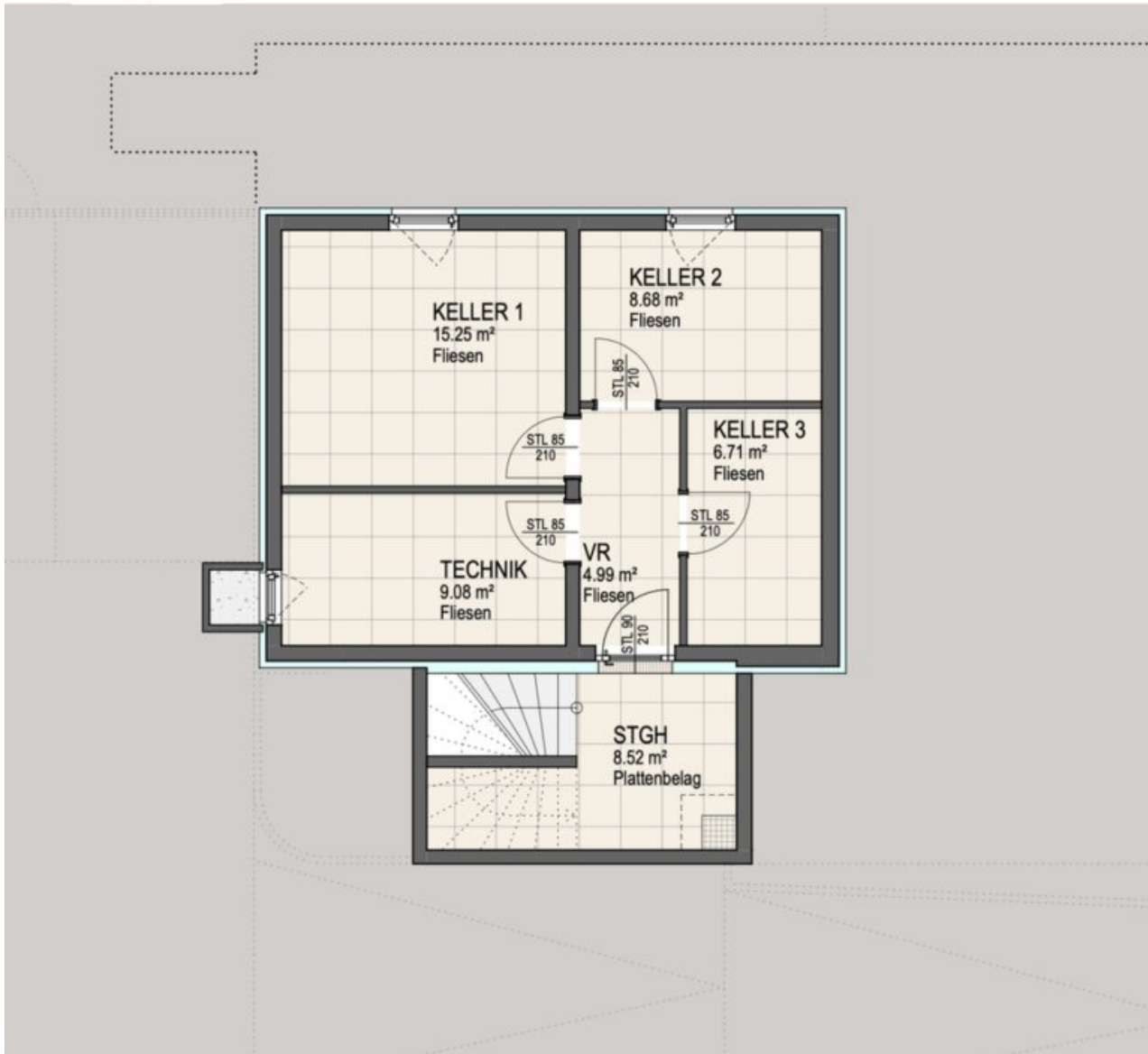
### HAUS A TOP 02 ERDGESCHOSS

Wohnen	44.87 m <sup>2</sup>
Terrasse	18.09 m <sup>2</sup>



# 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 Schiefing, umgeben von Weitläufigkeit und Weitsicht.

### Stilvolle 2-Zimmer-Wohnung mit herrlichem Balkon, SEEBLICK und Eigengarten

Gemütliche, kleine, Wohneinheit im Erdgeschoss von Haus A. Wohnraum von ca. 45 Quadratmeter, Terrasse mit rund 18 Quadratmeter und Eigengarten mit etwa 44 Quadratmeter Fläche.

Die Raumaufteilung folgt einer klaren Logik, die Übergänge zwischen Innen und Außen sind fließend. Der Garten öffnet sich zum See, die Terrasse wird zur Erweiterung des Wohnraums.

Ein erstklassiges Wohnkonzept für Singles & Paare jeglichen Alters die das Besondere suchen.

### Highlights im Überblick

#### Traumhafte Gartenwohnung mit Seeblick | TOP 2

- **Wohnfläche:** 44,87 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 2
- **Gartenfläche:** 44,22 m<sup>2</sup>
- **Terrassenfläche:** 18,09 m<sup>2</sup>

- **Kellerfläche:** 6,71 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