

Verwirklichen Sie Ihren Wohntraum am Wörthersee – jetzt bietet sich die Gelegenheit!



Objektnummer: 1303

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9220 Auen
Baujahr:	1984
Wohnfläche:	281,00 m²
Garten:	640,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 83,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,56
Kaufpreis:	599.000,00 €
Betriebskosten:	230,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

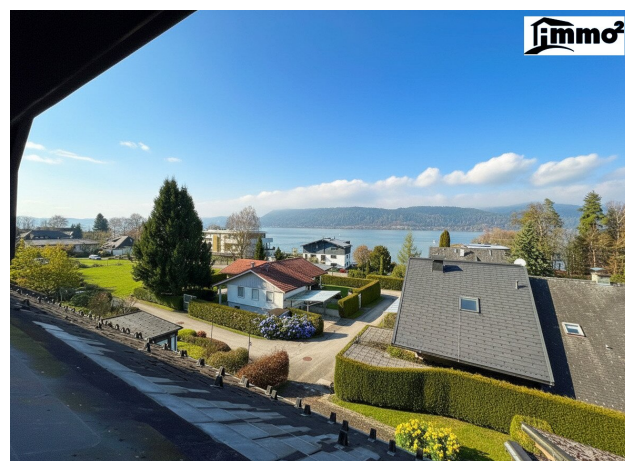


Claudia Rauter

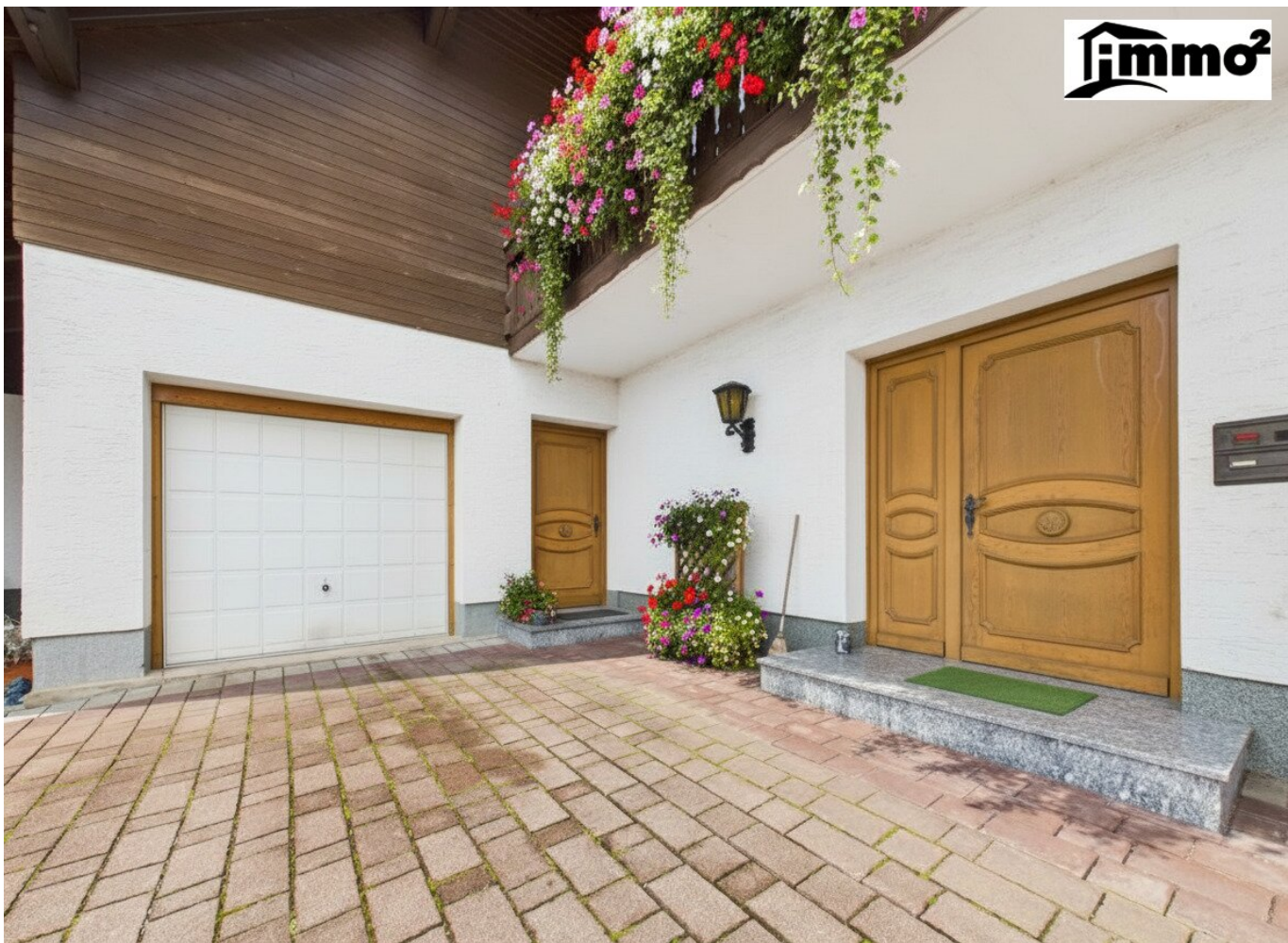
Immo Hoch2 GmbH.
Hauptstraße 163
9210 Pörschach am Wörthersee

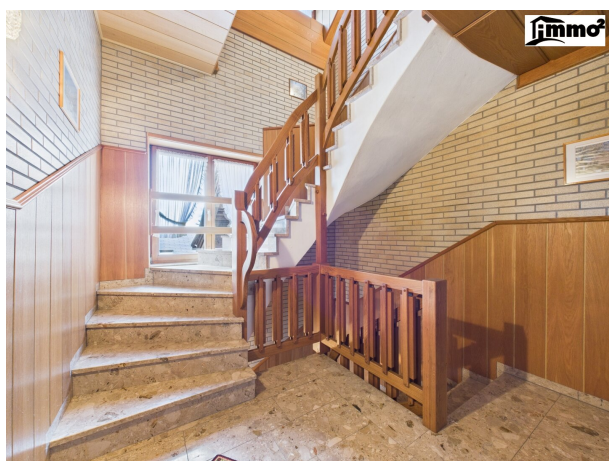
T +43 676/362 47 86

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



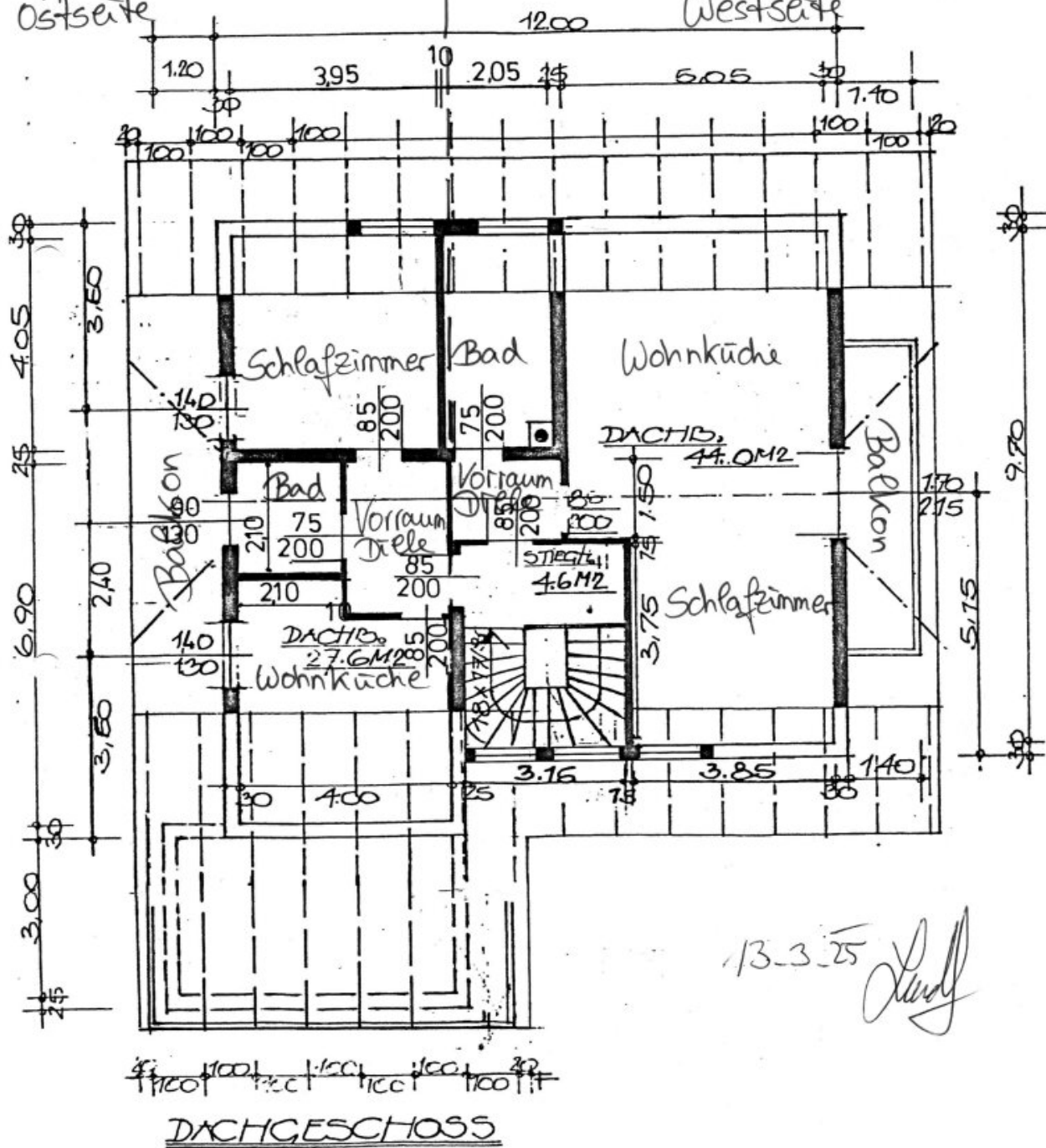




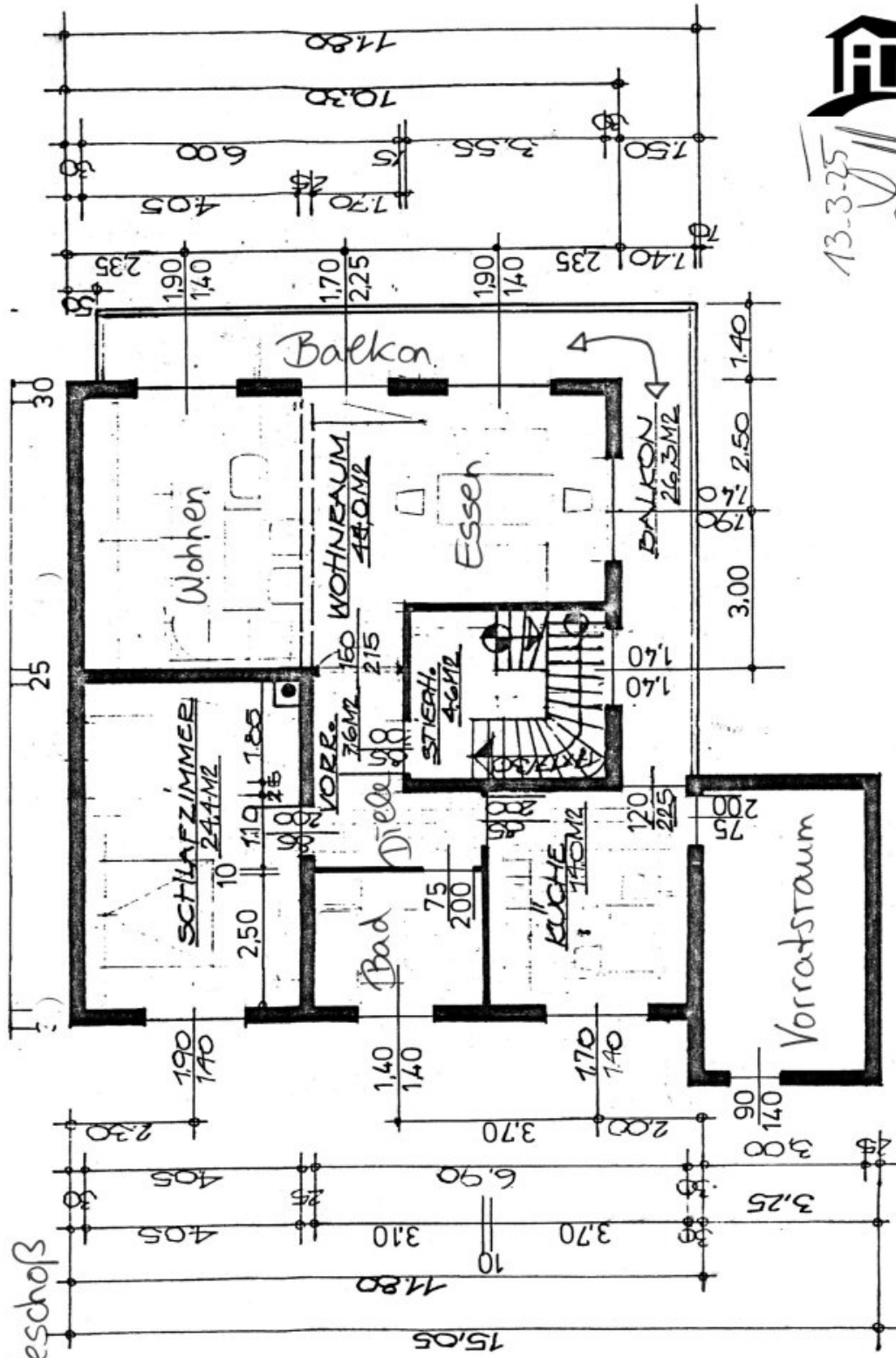






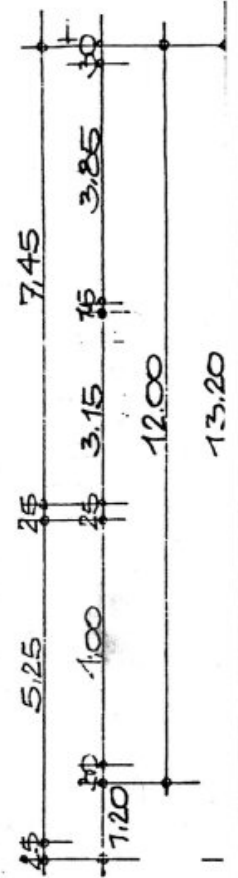


Erageschoß



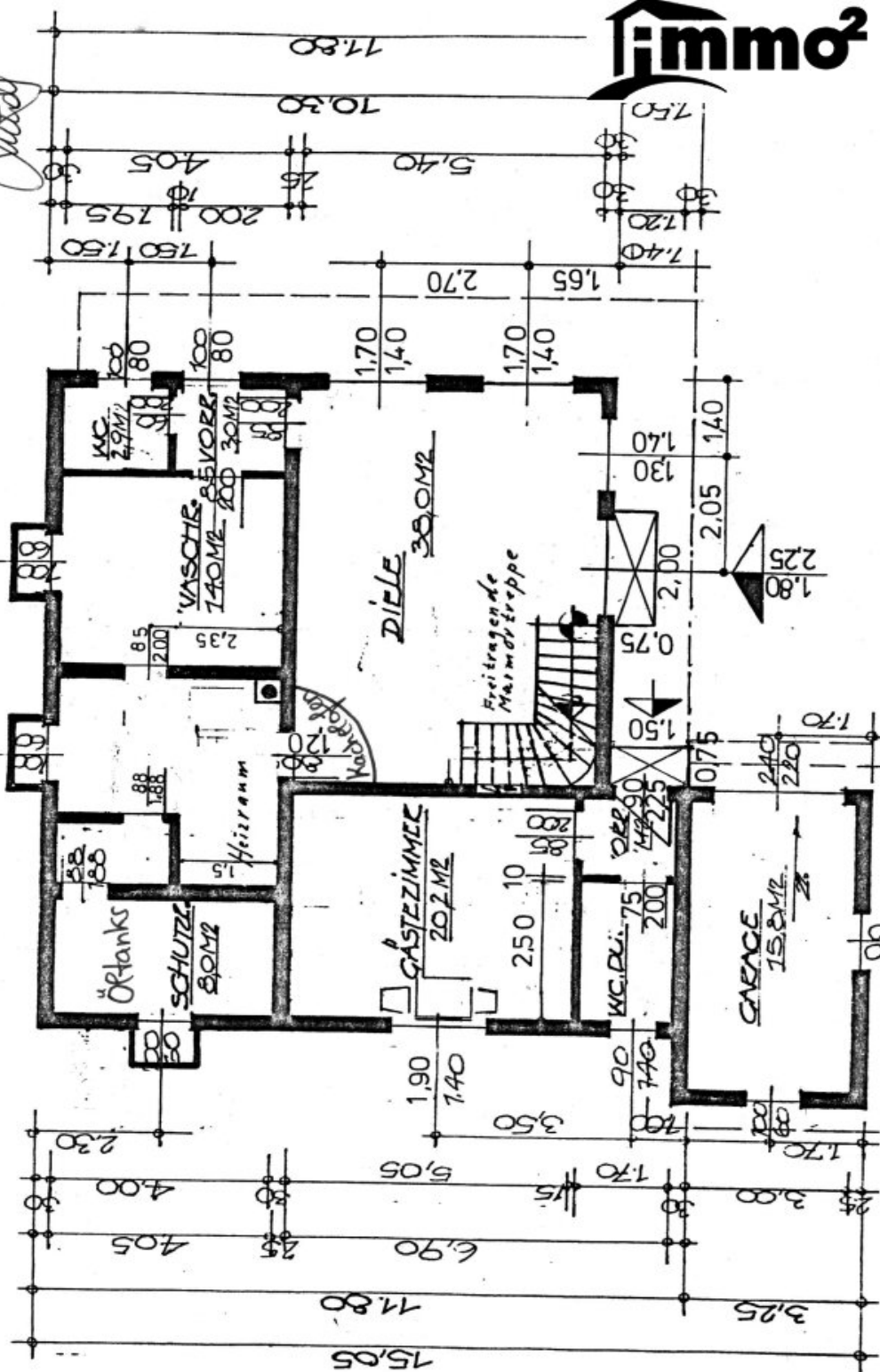
13.3.25

immo²



XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX

13.3.25





IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

Erhalten Sie eine **kostenfreie, präzise** und **individuelle** Bewertung Ihrer Immobilie.

SCHNELL & UNVERBINDLICH!

Ariane Barrasch, MSc

0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin

**KOSTENLOSE
BEWERTUNG**



Objektbeschreibung

Traumlage am Wörthersee – Seeblick, Seenähe und außergewöhnliches Potenzial

Wohnen, investieren und Werte schaffen

In begehrter Lage von Velden am Wörthersee präsentiert sich diese vielseitige Immobilie als seltene Gelegenheit für Familien, Investoren und Projektentwickler. Nur wenige Gehminuten vom See entfernt und mit wunderschönem Blick auf den Wörthersee vereint diese Liegenschaft Wohnqualität, Flexibilität und nachhaltiges Wertsteigerungspotenzial.

Auf rund 281 m² Wohnfläche eröffnet sich eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten. Die bestehende Struktur mit vier eigenständigen Wohneinheiten bietet ideale Voraussetzungen für Mehrgenerationenwohnen, die Kombination von Eigennutzung und Vermietung oder eine attraktive Investmentstrategie in einer der gefragtesten Regionen Kärntens.

Ein Zuhause mit Perspektive

Dieses Haus bietet weit mehr als nur Wohnraum. Es schafft Platz für individuelle Lebenskonzepte und eröffnet gleichzeitig interessante wirtschaftliche Möglichkeiten.

Die großzügigen Wohnbereiche überzeugen durch helle Räume, eine angenehme Atmosphäre und eine durchdachte Aufteilung. Große Fensterflächen holen die Natur ins Haus und eröffnen schöne Ausblicke auf den Wörthersee und die umliegende Landschaft.

Die vorhandene Möblierung ermöglicht einen unkomplizierten Start, während die Fußbodenheizung in ausgewählten Wohneinheiten für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt.

Die Highlights auf einen Blick

- Traumhafte Lage in Velden-Auen
- Wunderschöner Seeblick
- Nur wenige Gehminuten zum Wörthersee
- Ca. 281 m² Wohnfläche

- Vier eigenständige Wohneinheiten
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten
- Teilweise Fußbodenheizung
- Sofort nutzbar durch bestehende Möblierung
- Hohes Entwicklungs- und Wertsteigerungspotenzial
- Attraktive Anlage- und Vermietungsmöglichkeiten

Wohnen, wo andere Urlaub machen

Der Wörthersee zählt zu den exklusivsten Wohnlagen Österreichs. Das türkisfarbene Wasser, die einzigartige Naturkulisse und das mediterrane Flair schaffen ein Lebensgefühl, das seinesgleichen sucht.

Öffentliche Badezugänge und Erholungsflächen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ob morgendliches Schwimmen, entspannte Nachmittage am Wasser oder Spaziergänge entlang des Ufers – hier wird der See Teil des täglichen Lebens.

Gleichzeitig profitieren Sie von der ausgezeichneten Infrastruktur Veldens mit gehobener Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangeboten und einer hervorragenden Verkehrsanbindung.

Attraktive Investition mit Zukunft

Die Kombination aus Seeblick, Seenähe und mehreren Wohneinheiten macht diese Immobilie zu einer nachhaltigen Kapitalanlage. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum und Ferienimmobilien am Wörthersee schafft beste Voraussetzungen für langfristige Wertstabilität und interessante Entwicklungsmöglichkeiten.

Ob als Familienresidenz, Mehrgenerationenhaus, Vermietungsobjekt oder zukünftiges Entwicklungsprojekt – diese Liegenschaft bietet zahlreiche Perspektiven und viel Raum für

individuelle Ideen.

Fazit

Eine Immobilie mit Seltenheitswert: attraktive Lage, traumhafter Seeblick, kurze Wege zum See und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich eine Liegenschaft mit außergewöhnlichem Potenzial in einer der begehrtesten Regionen Österreichs.

Gerne präsentieren wir Ihnen dieses besondere Objekt im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m

Apotheke <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap