Idyllischer Bungalow mit großem Grundstück und eigenem Waldbestand bei Velden am Wörthersee



Titelbild

Objektnummer: 3754/1018

Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9220 Velden am Wörther See
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	78,26 m²
Zimmer:	4,50
Terrassen:	1
Keller:	41,00 m²
Kaufpreis:	695.000,00 €
Betriebskosten:	56,98 €
Heizkosten:	120,00 €

Provisionsangabe:

25.020,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Peter Dohr

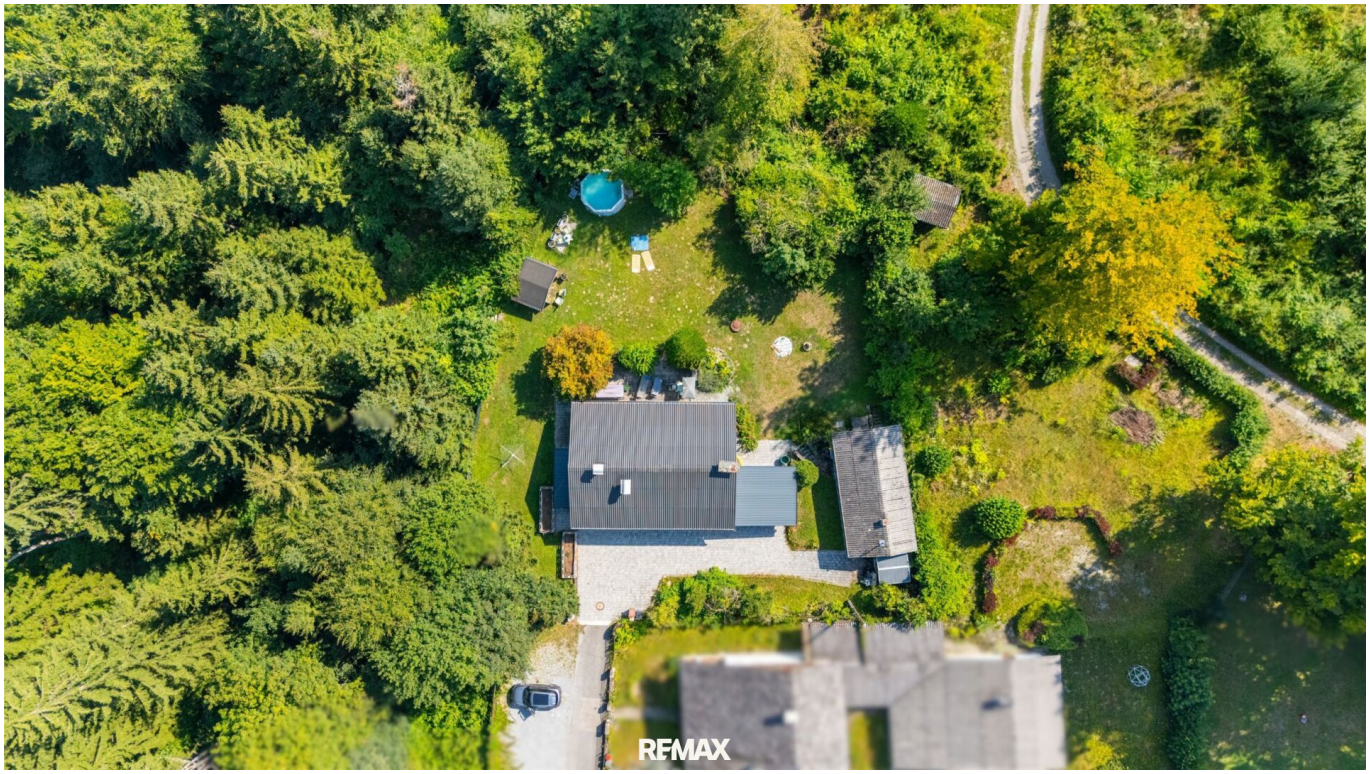
PPD Immobilien e.U. REMAX Friends
8.-Mai-Straße 10
9020 Klagenfurt

T +43 463 503 944
H +43 664 266 32 96


RE/MAX


IMMOBILIE
RE/MAX


IMMOBILIE
RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX



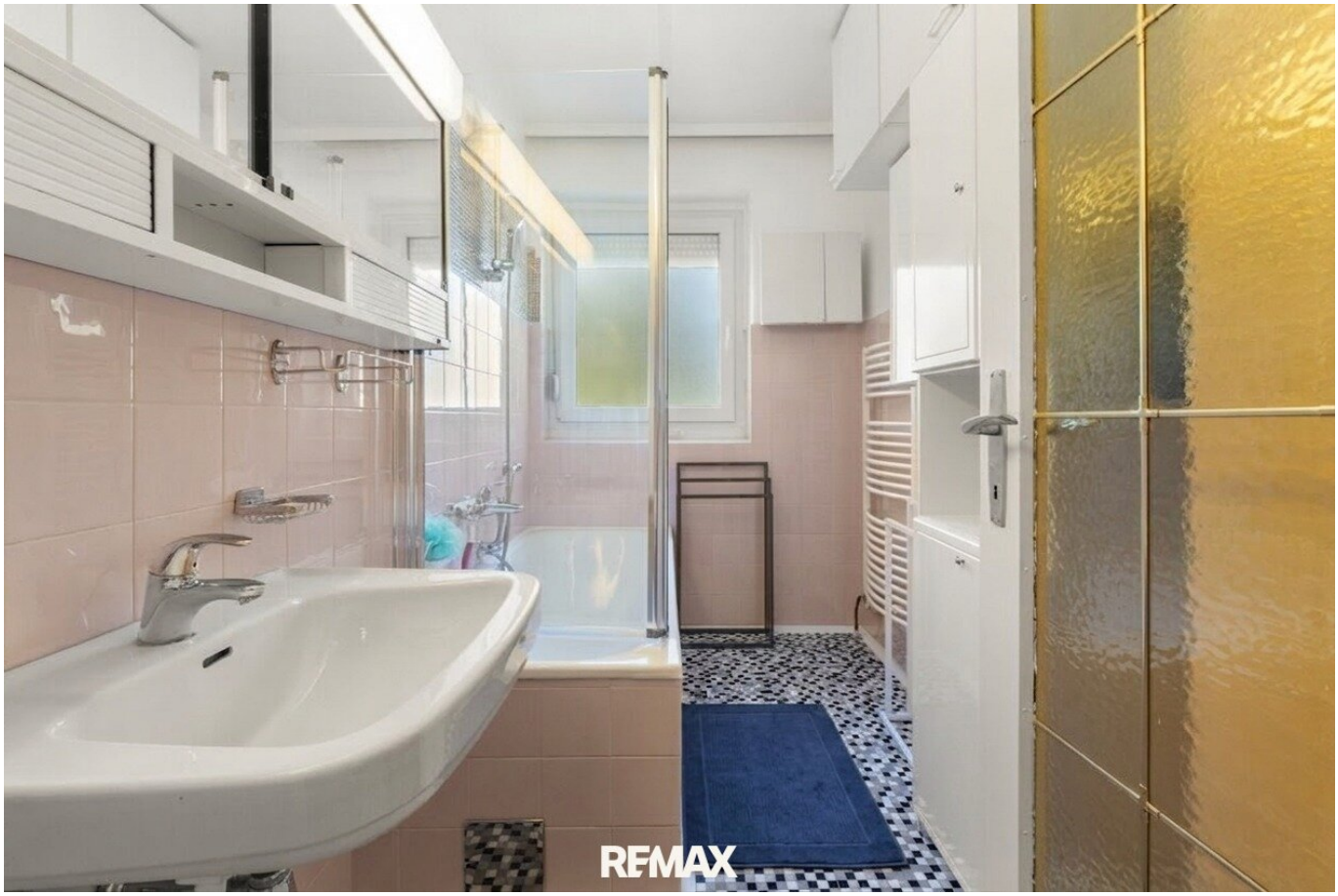


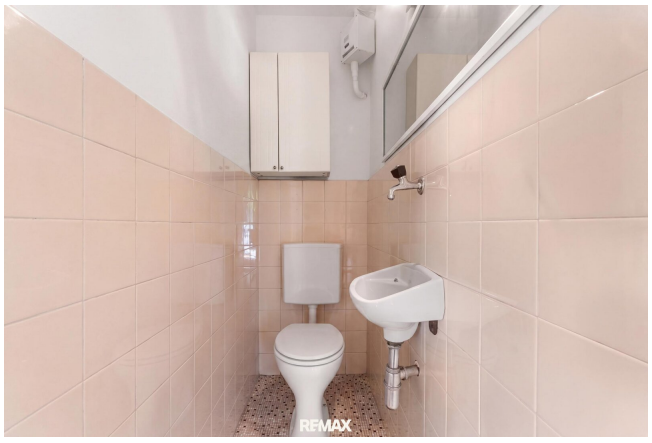


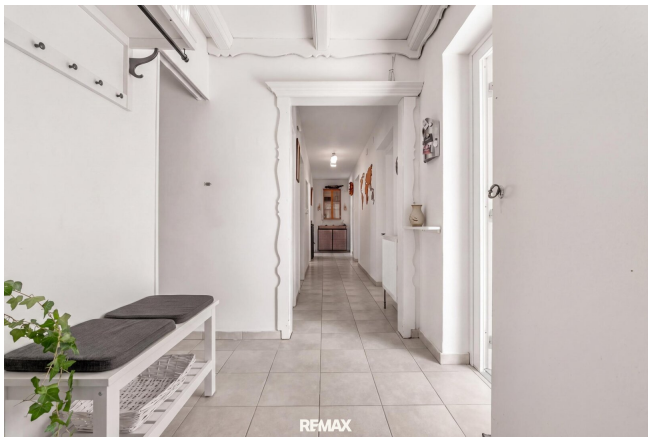

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

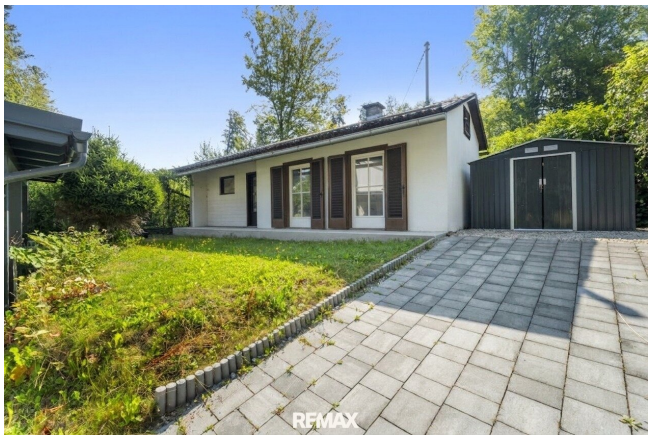

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX








RE/MAX


RE/MAX

Objektbeschreibung

Idyllischer Bungalow mit großem Grundstück und eigenem Waldbestand bei Velden am Wörthersee

Ein besonderes Refugium erwartet Sie in naturnaher, ruhiger Lage in Augsdorf bei Velden am Wörthersee. Diese charmante Liegenschaft verbindet auf einzigartige Weise Ruhe und Privatsphäre eines großzügigen Naturgrundstücks mit der unmittelbaren Nähe zum Wörthersee und zum beliebten Ortszentrum von Velden.

Dieses Anwesen bietet eine seltene Gelegenheit für alle, die naturnahes Wohnen, großzügigen Freiraum und die Vorzüge einer ausgezeichneten Lage miteinander verbinden möchten.

Das **Grundstück umfasst insgesamt ca. 5.543 m²** und begeistert insbesondere durch die außergewöhnliche Kombination aus **ca. 983 m² Gartenfläche** und beeindruckenden **ca. 4.560 m² eigenem Waldbestand**. Der großzügige Garten mit seinem schönen, alten Baumbestand vermittelt ein wunderbares Gefühl von Ruhe und eröffnet vielfältige Möglichkeiten, eine ganz persönliche Wohlfühloase im Grünen zu gestalten. Der angrenzende, zum Anwesen gehörende Wald macht diese Liegenschaft zu etwas ganz Besonderem und sorgt für ein einzigartiges Naturerlebnis direkt vor der eigenen Haustüre. Ein eigener Waldbestand in dieser attraktiven Lage rund um den Wörthersee ist eine Rarität.

Der **ca. 1960 errichtete Bungalow** verfügt über eine **Wohnfläche von ca. 78,26 m²** und ist ideal für alle, die komfortables **Wohnen auf einer Ebene** schätzen. Das Haus ist **teilunterkellert mit ca. 47,65 m²**. Die Wohnräume präsentieren sich freundlich sowie wohnlich und umfassen **Vorraum, Küche, vier Zimmer, Badezimmer, separates WC und Flur**. Die Böden in den Wohnräumen sind mit Parkett und im Badezimmer sowie WC mit Fliesen gestaltet.

Eine **ca. 10,03 m² große Terrasse** lädt dazu ein, gemütliche Stunden im Freien zu verbringen. Von hier sowie vom Grundstück aus eröffnet sich ein wunderschöner Blick auf die umliegende Kärntner Berg- und Seenlandschaft. Die Widmung der Immobilie ist „Bauland-Kurgebiet“ und laut Auskunft der Gemeinde ist eine **Nutzung als Haupt- oder Nebenwohnsitz** möglich.

Das Haus wurde in den vergangenen Jahren laufend modernisiert und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Im Zuge der Sanierung wurden ca. 2014/2015 die Fenster und das Dach erneuert. Im Jahr 2021 erfolgten weitere Modernisierungen, darunter die Erneuerung der Heizung, die Errichtung des Carports sowie die Gestaltung des Außenbereichs mit einem hochwertigen Steinboden.

Beheizt wird die Immobilie komfortabel mittels Pellets. Ein **großzügiges Carport mit ca. 25 m²** bietet Platz für zwei PKWs, zusätzlich befindet sich ein **kleines Wirtschaftsgebäude** auf dem

Grundstück.

Die Lage in Augsdorf bei Velden verbindet die Vorzüge eines ruhigen, naturnahen Wohnstandortes mit der hervorragenden Erreichbarkeit des Wörthersees und der Infrastruktur von Velden. In nur rund **zwei Autominuten erreichen Sie den wunderschönen Wörthersee** und können somit die vielfältigen Möglichkeiten der Region genießen. Ob Baden, Wassersport, Golfen, Wandern, Radfahren oder entspannte Spaziergänge entlang der herrlichen Seepromenade – die Umgebung bietet zu jeder Jahreszeit zahlreiche Aktivitäten für Freizeit und Erholung.

Das **Zentrum von Velden ist in etwa fünf Autominuten erreichbar** und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten, Banken, Ärzten, Kindergärten und Schulen sowie zahlreichen Restaurants, Cafés, Bars und Geschäften.

Villach liegt etwa 20 Fahrminuten entfernt, die Landeshauptstadt Klagenfurt erreichen Sie in rund 25 Minuten und die nächste Autobahnauffahrt befindet sich nur ca. 7 Fahrminuten entfernt.

Der Bungalow bietet eine ideale Basis für alle, die sich ihren persönlichen Lebensmittelpunkt in einer der schönsten Regionen Kärntens schaffen möchten.

Lassen Sie sich diese seltene Gelegenheit in unmittelbarer Nähe des Wörthersees nicht entgehen und überzeugen Sie sich persönlich von der besonderen Atmosphäre dieses Anwesens. Besichtigungen sind nach Absprache gerne möglich.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung der Immobilie? Wir kooperieren mit ausgewählten, unabhängigen Finanzierungsanbietern und können Ihnen gerne den Kontakt vermitteln, sodass Sie schnell, einfach und unverbindlich Finanzierungsvorschläge erhalten.

Die Heizkosten sind eine Annahme.

Für weitere Informationen bzw. Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten vornehmen, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Die im vorliegenden Exposé enthaltenen Angaben, insbesondere zu Flächenmaßen, Grundrissen sowie zur Grundstücksgröße, beruhen ausschließlich auf den vom Abgeber bzw. Dritten zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen – Irrtümer vorbehalten. Eine eigenständige Überprüfung oder Nachmessung durch den Makler hat nicht stattgefunden. Die angegebenen Wohn-/Nutz- und Grundstücksflächen sind daher als unverbindliche Richtwerte zu verstehen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die dargestellten Grundrisspläne

nicht maßstabsgetreu sein müssen, von den tatsächlichen Gegebenheiten sowie Maßen vor Ort abweichen können und dass der tatsächliche Baubestand im Hinblick auf Ausmaßlage und -größe vom baubewilligten Zustand abweichen kann.

Eine Haftung des Maklers für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen.

Nebenkosten Kaufvertrag:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr

Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft lt. Tarifordnung des Vertragserrichters

Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m

Sonstige
Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap