

Absoluter Familientraum in der Nähe vom Wörthersee



Titelbild

Objektnummer: 2017/67

Eine Immobilie von Solida RealEstate FlexCo

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9220 Velden am Wörther See
Baujahr:	1990
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	190,00 m ²
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	70,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 85,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,25
Kaufpreis:	634.990,00 €
Betriebskosten:	72,72 €
Heizkosten:	166,66 €
USt.:	40,60 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maximilian Lerchbaumer

SOLIDA Real Estate
Hauptstraße 59
9201 Krumpendorf am Wörthersee













Objektbeschreibung

Absoluter Familientraum in der Nähe vom Wörthersee

Es gibt Lagen in Kärnten, die man sich nicht aussuchen kann – man muss sie finden. Dieses gepflegte Einfamilienhaus in Wernberg liegt mitten im legendären 3-Seen-Eck, wo Wörthersee, Faaker See und Ossiacher See in greifbarer Nähe zueinander liegen. Für Familien, die Wert auf Natur, Freizeitqualität und ein liebevoll gepflegtes Zuhause legen, ist dieser Ort ein echter Glücksfall.

Diese sofort beziehbare Immobilie bietet Ihnen und Ihrer ganzen Familie reichlich Platz zum Wachsen und Wohlfühlen: Insgesamt 8 sonnige Zimmer auf 2 Etagen mit ca. 190 m² Wohnfläche schaffen genug Raum für Kinderzimmer, gemeinsame Familienzeit und persönliche Rückzugsorte für jedes Familienmitglied. Eine schöne Einfahrt führt zur eigenen Garage mit elektrischem Tor und lässt sofort erkennen, wie viel Sorgfalt in dieses Anwesen geflossen ist. Ein zusätzlicher Carport sorgt für einen weiteren überdachten Stellplatz – praktisch, wenn die Familie mit mehreren Autos unterwegs ist oder Besuch kommt.

Im Untergeschoss erwartet Sie ein wahres Multitalent: Ein großzügiger, ausgebauter Keller mit ca. 70 m², einer eigenen Werkstatt, zwei weiteren Räumen sowie Heiz- und Waschraum bietet Platz für Hobbys, Spielecke, Stauraum oder zusätzliche Nutzflächen – über einen eigenen Zugang von der Rückseite des Hauses bequem und unabhängig erreichbar.

Das ca. 806 m² große Grundstück ist ein wahres Paradies für Familien: Zwei geräumige Terrassen mit Beschattung laden zu gemeinsamen Grillabenden und entspannten Sommertagen ein, während ein beheizbares Gewächshaus und eigene Obstbäume schon die Kleinsten für Garten und Natur begeistern können. Genug Platz zum Spielen, Toben und Entdecken – direkt vor der eigenen Haustür.

RAUMAUFTEILUNG:

- 8 Zimmer auf 2 Etagen – viel Platz für die ganze Familie
- Garage mit elektrischem Tor
- 2 Terrassen mit Beschattung
- Ausgebauter Keller (ca. 70 m²) mit Werkstatt, 2 weiteren Räumen, Heiz- und Waschraum

- Eigener Kellerzugang von der Rückseite des Hauses

HIGHLIGHTS:

- Lage im legendären 3-Seen-Eck (Wörthersee, Faaker See, Ossiacher See)
- Sofort beziehbar – ideal für einen reibungslosen Familienumzug
- Beheizbares Gewächshaus & eigene Obstbäume – perfekt für kleine Entdecker
- Garage mit elektrischem Tor sowie zusätzlicher Carport
- 806 m² Grundstück mit viel Platz zum Spielen und Gestalten

Lage und Infrastruktur

Wernberg liegt an einer der landschaftlich reizvollsten Stellen Kärntens: dem sogenannten 3-Seen-Eck. Wörthersee, Faaker See und Ossiacher See – drei der bekanntesten und schönsten Seen des Landes – liegen von hier aus in unmittelbarer Reichweite und sorgen für endlose Ausflugsmöglichkeiten mit der ganzen Familie. Ob Badetag am Faaker See, Spaziergang am Wörthersee oder Sonnenuntergang am Ossiacher See – die Vielfalt der Kärntner Seenlandschaft liegt Ihnen hier förmlich zu Füßen. Dieses Haus ist mehr als ein Zuhause – es ist der perfekte Ausgangspunkt für gemeinsame Erlebnisse und unvergessliche Familienmomente in einer der schönsten Regionen Kärntens.

Flächen

- Wohnfläche: ca. 190 m²
- Kellerfläche: ca. 70 m²
- Grundstücksfläche: ca. 806 m²

- Zimmer insgesamt: 8

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von diesem besonderen Zuhause!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

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

Für weitere Informationen 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.

Alle Angaben laut Abgeber – Irrtümer vorbehalten.

Nebenkosten Kaufvertrag

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr
- Kaufvertragsserrichtung und Treuhandtschaft lt. Tarifordnung des Vertragsserrichters
- Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m

Apotheke <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <3.500m

Universität <8.500m

Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <4.000m

Sonstige

Geldautomat <3.500m

Bank <3.500m

Post <3.500m

Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap