DREI WOHNEINHEITEN. VIELSEITIGE MÖGLICHKEITEN. VELDEN AM WÖRTHERSEE.



Objektnummer: 2457/50

Eine Immobilie von KRENN Wohnbauservice KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9220 Velden am Wörther See
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	237,00 m²
Zimmer:	9
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	5
Kaufpreis:	870.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Prok. Julius Krenn

KRENN Wohnbauservice KG
Bahnhfstraße 15
8141 Premstätten

H +43 676 382 52 34

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur






Top 2
Top 1
Top 3

















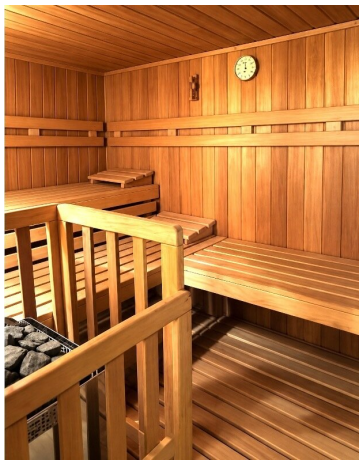


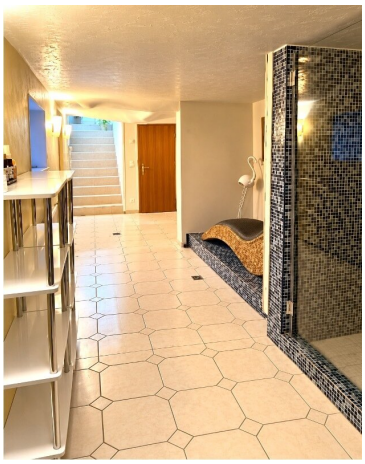










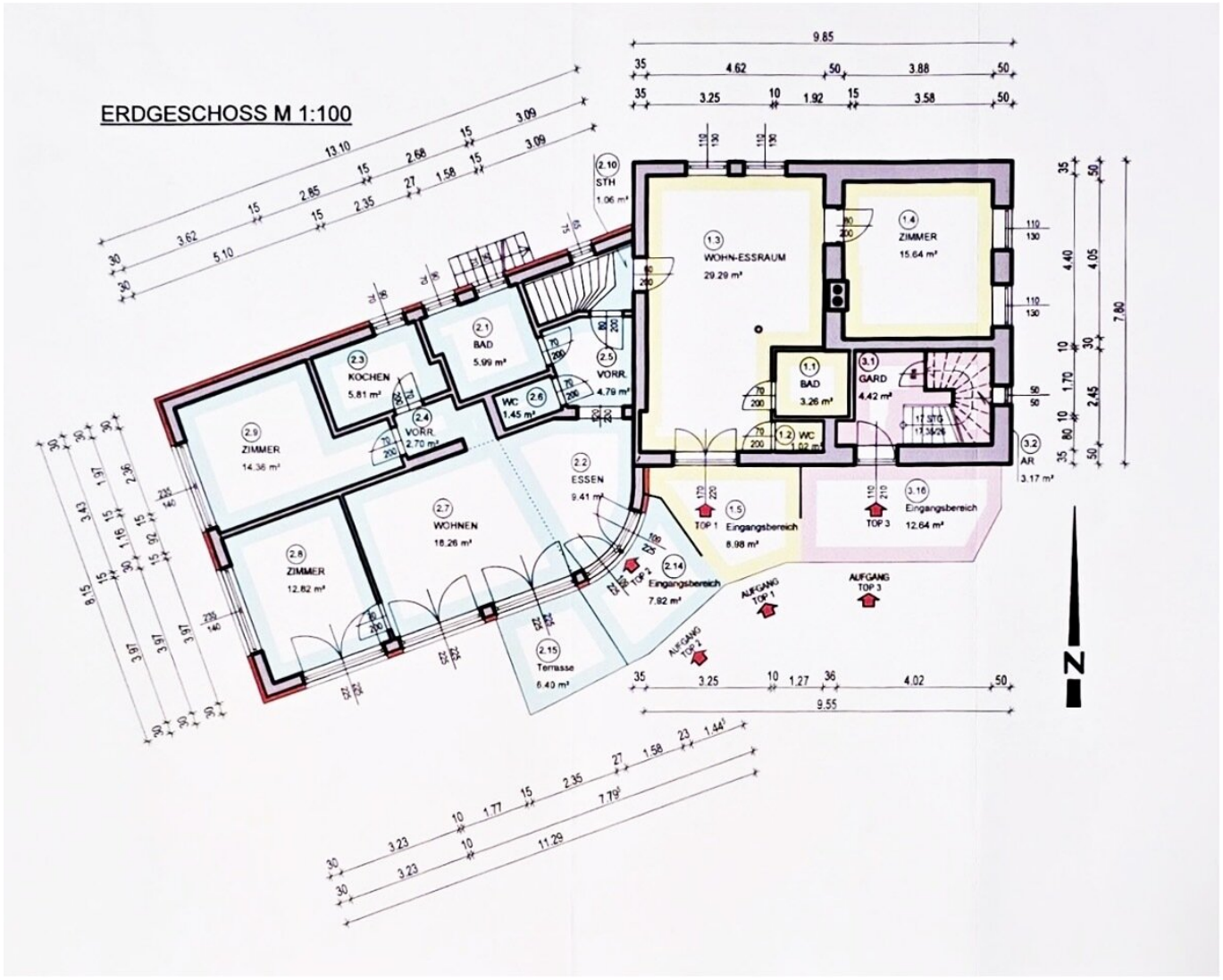


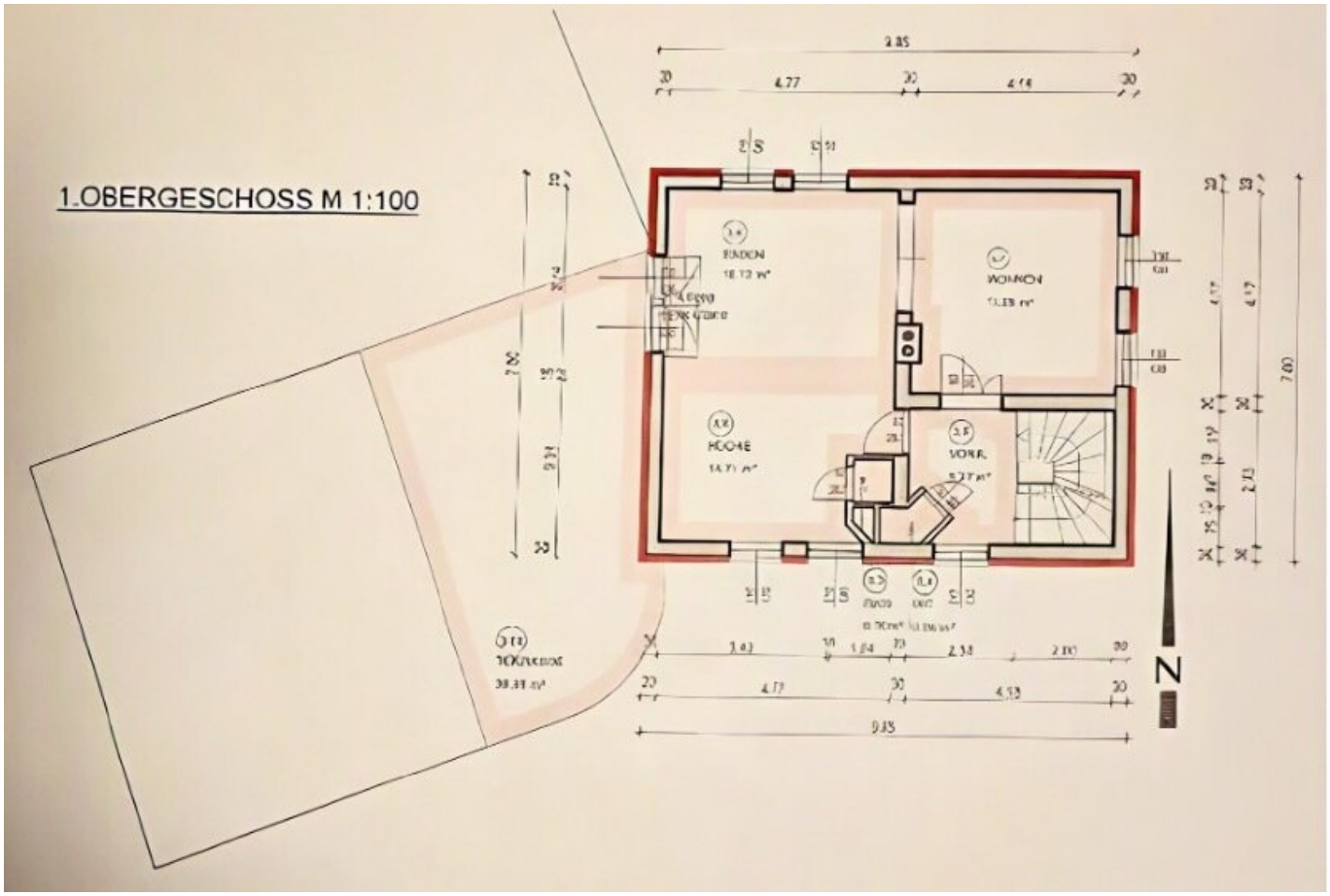


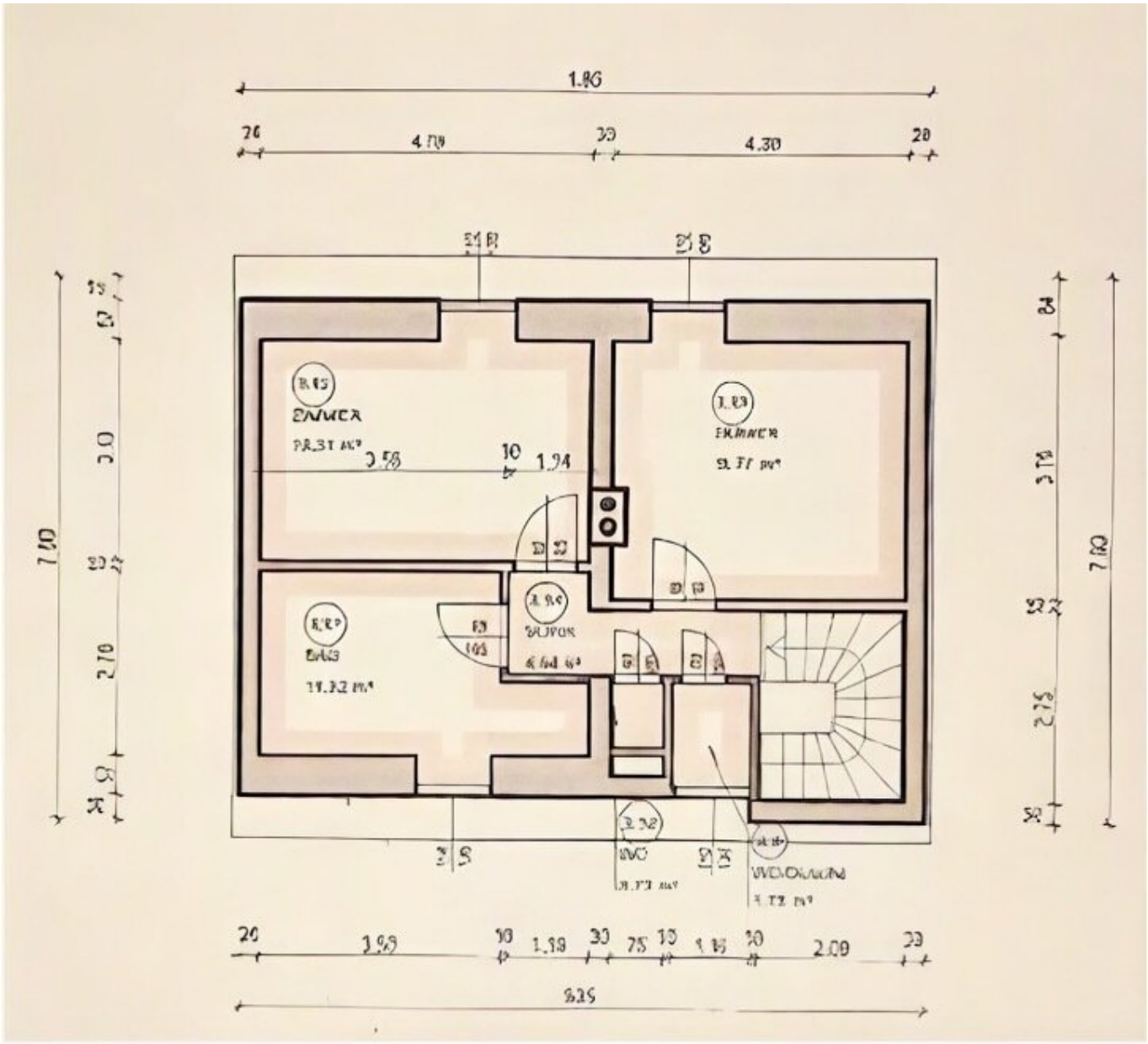







ERDGESCHOSS M 1:100
2.10 STH 1.06 m²
1.3 WOHN-ESSRAUM 29.29 m²
1.4 ZIMMER 15.64 m²
2.1 BAD 5.99 m²
2.3 KOCHEN 5.81 m²
2.5 VORR. 4.79 m²
2.6 WC 1.45 m²
2.4 VORR. 2.70 m²
2.9 ZIMMER 14.36 m²
2.2 ESSEN 9.41 m²
2.7 WOHNEN 18.26 m²
2.8 ZIMMER 12.82 m²
2.15 Terrasse 6.40 m²
2.14 Eingangsbereich 7.82 m²
1.1 BAD 3.26 m²
1.2 WC 1.02 m²
3.1 GARD 4.42 m²
3.2 AR 3.17 m²
1.5 Eingangsbereich 8.98 m²
3.16 Eingangsbereich 12.64 m²
TOP 1
TOP 2
TOP 3
AUFGANG TOP 1
AUFGANG TOP 2
AUFGANG TOP 3
N


1.OBERGESCHOSS M 1:100
WOHNEN
KÜCHE
N



Objektbeschreibung

DREI WOHNEINHEITEN. VIELSEITIGE MÖGLICHKEITEN. VELDEN AM WÖRTHERSEE.

Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 3 eigenständigen Wohneinheiten, Wellnessbereich, Dachterrasse & Karawankenblick

9220 Velden am Wörthersee | Kurzone 1

Eine Immobilie, die außergewöhnlich viel Spielraum bietet: **selbst wohnen, mehrere Generationen unter einem Dach vereinen, Wohnen und Vermieten kombinieren oder drei getrennte Einheiten nutzen.**

Dieses sehr gepflegte Anwesen in Velden am Wörthersee verfügt über **drei eigenständig nutzbare Wohneinheiten mit insgesamt ca. 237,63 m² Wohnfläche** auf einem ca. **763 m² großen Grundstück**.

Ein eigener Wellnessbereich mit Sauna, großzügige Terrassenflächen, fünf PKW-Stellplätze und der Blick Richtung Karawanken ergänzen das vielseitige Raumangebot.

Das Zentrum von Velden ist in ca. **10 Gehminuten** erreichbar – gleichzeitig bietet die Lage einen angenehmen Rückzugsort abseits des unmittelbaren Trubels.

DIE HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- **3 eigenständige Wohneinheiten**
- **ca. 237,63 m² Gesamtwohnfläche**
- **ca. 763 m² Grundstücksfläche**
- **9 Zimmer | davon 5 Schlafzimmer**
- **ca. 25,43 m² Wellnessbereich mit Sauna**
- **ca. 40,70 m² Dachterrasse mit Blick Richtung Karawanken**

- **ca. 30 m² südseitige, glasüberdachte Gartenterrasse**
- **5 PKW-Stellplätze**
- **Werkstatt-/Hobbyraum mit Stromanschluss**
- **Fenster-Alarmanlage**
- **SAT-Anlage**
- **ca. 10 Gehminuten ins Zentrum**
- **gute Anbindung an die A2 über Velden Ost**

EINE LIEGENSCHAFT – DREI EIGENSTÄNDIGE WOHNWELTEN

Die besondere Stärke dieser Immobilie liegt in ihrer Flexibilität.

Unter einem Dach befinden sich **drei getrennt nutzbare Wohneinheiten** mit unterschiedlichen Größen und Wohnkonzepten. Dadurch eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten – heute ebenso wie in Zukunft.

Ob als großzügiges Zuhause für mehrere Generationen, als Kombination aus Hauptwohnsitz und Vermietung oder zur getrennten Nutzung der einzelnen Apartments: Die vorhandene Aufteilung ermöglicht unterschiedliche Lebens- und Nutzungskonzepte, ohne auf Privatsphäre verzichten zu müssen.

Die drei Einheiten umfassen:

Top 1 – ca. 49,21 m²

Top 2 – ca. 75,59 m²

Top 3 – ca. 112,83 m²

Die größte Einheit ist als großzügige Maisonette ausgeführt und vermittelt mit ihrer Dachterrasse nahezu einen **Haus-im-Haus-Charakter**.

TOP 1 | KOMPAKT & EIGENSTÄNDIG | ca. 49,21 m²

Top 1 überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und einem angenehmen Wohngefühl.

Herzstück ist der Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche. Ein separates Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein getrenntes WC vervollständigen die Wohneinheit.

Große Fensterflächen sorgen für eine freundliche Atmosphäre.

Dank ihrer kompakten Größe und der eigenständigen Nutzbarkeit eignet sich diese Einheit sowohl für private Wohnzwecke als auch als separat nutzbares Apartment.

TOP 2 | WOHNEN MIT GARTENBEZUG | ca. 75,59 m²

Die zweite Wohneinheit bietet mit rund 75,59 m² großzügigen Raum für komfortables Wohnen.

Besonders reizvoll ist die Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Große Fenster- und Türelemente sorgen für viel Tageslicht und schaffen einen direkten Bezug zu Garten und Terrasse.

Zur Wohnung gehören ein großzügiger Wohn-/Essbereich, eine separate Küche, **zwei Schlafzimmer** sowie ein Badezimmer.

Damit bietet Top 2 ausreichend Platz für Paare, eine kleine Familie oder Gäste und lässt sich ebenfalls unabhängig von den übrigen Einheiten nutzen.

TOP 3 | MAISONETTE MIT DACHTERRASSE | ca. 112,83 m²

Die größte Wohneinheit des Hauses bildet das besondere Herzstück der Liegenschaft.

Auf mehreren Ebenen entsteht ein großzügiges Wohngefühl mit klarer Trennung zwischen gemeinschaftlichen Wohnbereichen und privaten Rückzugsräumen.

Wohn- und Essbereiche, separate Küche und die mehrgeschossige Raumaufteilung verleihen der Einheit einen eigenständigen Charakter.

Ein Highlight ist die **ca. 40,70 m² große Dachterrasse**.

Hier entsteht ein privater Freiraum über den Dächern mit schönem Blick Richtung Karawanken – ideal für entspannte Stunden, Frühstück im Freien oder lange Sommerabende.

Durch ihre Größe und Aufteilung eignet sich Top 3 hervorragend als Hauptwohneinheit und vermittelt beinahe das Gefühl eines eigenen Hauses innerhalb des Hauses.

WELLNESS & RÜCKZUG | ca. 25,43 m² Wellnessbereich

Ein weiteres besonderes Ausstattungsmerkmal ist der hauseigene Wellnessbereich mit Sauna.

Der Bereich ist **direkt von Top 1 und Top 2 erreichbar** und erweitert die Immobilie um einen privaten Rückzugsort für Erholung und Entspannung.

Gerade in Verbindung mit Garten und Terrassen entsteht damit ein Freizeitwert, der deutlich über ein klassisches Mehrfamilienhaus hinausgeht.

TERRASSEN & AUSSENBEREICHE

Die Außenflächen wurden als echte Erweiterung des Wohnraums konzipiert.

Die ca. **30 m² große, nach Süden ausgerichtete Gartenterrasse** ist mit Glas überdacht und mit einem hochwertigen Granitboden ausgestattet. Sie bietet einen geschützten Platz im Freien und lässt sich über einen langen Zeitraum im Jahr nutzen.

Die ca. **40,70 m² große Dachterrasse** bietet zusätzlichen privaten Freiraum mit Blick Richtung Karawanken. Eine Markise sowie ein Wasseranschluss erhöhen den Nutzungskomfort.

Der gepflegte Garten rundet das Gesamtbild ab.

PRAKTISCHE EXTRAS

Auch funktional bietet die Liegenschaft zahlreiche Vorteile.

Der Keller ist sowohl **von außen als auch direkt von Top 1 und Top 2** erreichbar.

Ein Werkstatt-/Hobbyraum mit Stromanschluss schafft zusätzlichen Platz für Heimwerker, Hobby, Fahrräder oder andere Freizeitaktivitäten. Ergänzend steht ein Werk-/Geräteschuppen mit ca. **5 m²** zur Verfügung.

Für Bewohner und Besucher sind insgesamt **fünf PKW-Stellplätze** vorhanden. Die dafür vorgesehene Fläche umfasst ca. **120 m²**.

Eine **Fenster-Alarmanlage** sowie eine **SAT-Anlage** gehören ebenfalls zur Ausstattung.

GEPFLEGT, MODERNISIERT & SOFORT VIELSEITIG NUTZBAR

Das Gebäude wurde **2005 umfassend saniert** und in den Jahren **2023/2024 weiter**

modernisiert.

Die vorhandene Möblierung und Ausstattung ist im Kaufpreis enthalten.

Dadurch präsentiert sich die Immobilie als gepflegtes Gesamtpaket mit einer bereits vorhandenen Infrastruktur für unterschiedliche Wohn- und Nutzungskonzepte.

LAGE | VELDEN AM WÖRTHERSEE

Velden gehört zu den bekanntesten Orten am Wörthersee und verbindet See, Natur, Gastronomie und Freizeitmöglichkeiten mit einer guten Verkehrsanbindung.

Von der Liegenschaft ist das **Zentrum von Velden in ca. 10 Minuten zu Fuß** erreichbar. Damit befinden sich zahlreiche Angebote des täglichen Lebens sowie die Freizeitmöglichkeiten des Ortes in angenehmer Nähe.

Gleichzeitig liegt das Anwesen außerhalb des unmittelbaren Zentrums und bietet damit einen willkommenen Rückzugsort.

Der Wörthersee und die Umgebung bieten vielfältige Möglichkeiten für Wassersport, Baden, Radfahren, Wandern und Golf.

Auch verkehrstechnisch ist Velden gut angebunden. Über die Anschlussstellen **Velden Ost und Velden West** besteht eine Verbindung zur A2 Süd Autobahn. Bahn- und S-Bahn-Verbindungen ermöglichen zudem eine gute Erreichbarkeit von Villach und Klagenfurt.

DIE FLÄCHEN IM ÜBERBLICK

Grundstück: ca. 763,00 m²

Wohnfläche gesamt: ca. 237,63 m²

- Top 1: ca. 49,21 m²
- Top 2: ca. 75,59 m²
- Top 3: ca. 112,83 m²

Zusätzliche Flächen:

- Wellnessbereich: ca. 25,43 m²
- Dachterrasse: ca. 40,70 m²
- Gartenterrasse: ca. 30,00 m²
- Werk-/Geräteschuppen: ca. 5,00 m²
- PKW-Stellfläche für 5 Fahrzeuge: ca. 120,00 m²

FÜR WEN IST DIESE IMMOBILIE BESONDERS INTERESSANT?

Dieses Anwesen spricht vor allem Käufer an, die **Flexibilität und mehrere Nutzungsmöglichkeiten** suchen.

Denkbar sind beispielsweise Mehrgenerationenwohnen mit getrennten privaten Bereichen, die Nutzung einer größeren Hauptwohnung bei gleichzeitiger separater Nutzung der beiden kleineren Einheiten oder ein Wohnkonzept mit zusätzlichen Einheiten für Familie und Gäste.

Auch für Käufer, die Wohnen und Vermietung miteinander verbinden möchten, bietet die vorhandene Aufteilung interessante Voraussetzungen.

Die drei eigenständigen Einheiten ermöglichen dabei ein hohes Maß an Privatsphäre und lassen sich an veränderte Lebenssituationen anpassen.

EIN HAUS, DAS SICH DEM LEBEN ANPASSEN KANN

Drei eigenständige Wohneinheiten, großzügige Außenbereiche, privater Wellnessbereich, fünf Stellplätze und die Nähe zum Zentrum von Velden machen diese Liegenschaft zu einem außergewöhnlich vielseitigen Angebot.

237,63 m² Wohnfläche. Drei Wohnkonzepte. Ein Anwesen.

Eine Immobilie für Menschen, die nicht nur Wohnfläche suchen, sondern **Möglichkeiten**.

INFO: ARGE REALIS Consulting GmbH - KRENN Wohnbauservice KG

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap