Stilvolle Villa in begehrter Wohnlage in Velden am Wörthersee zu verkaufen!



Objektnummer: 1392

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9220 Velden am Wörther See
Baujahr:	2008
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	270,00 m²
Nutzfläche:	330,96 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	3
Keller:	60,00 m²
Kaufpreis:	1.200.000,00 €
Betriebskosten:	83,33 €
Heizkosten:	441,66 €
USt.:	105,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



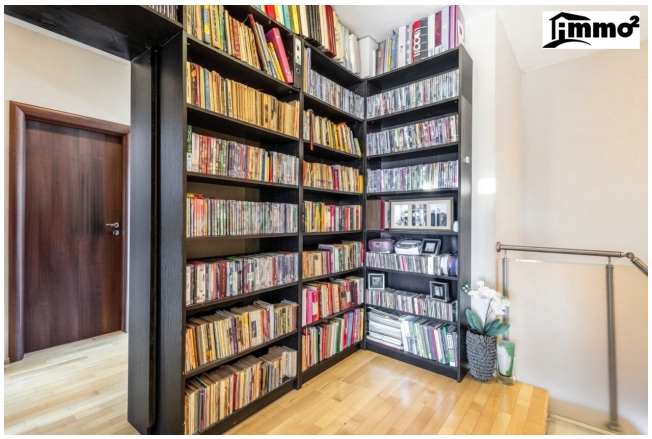
Office


WELCOME









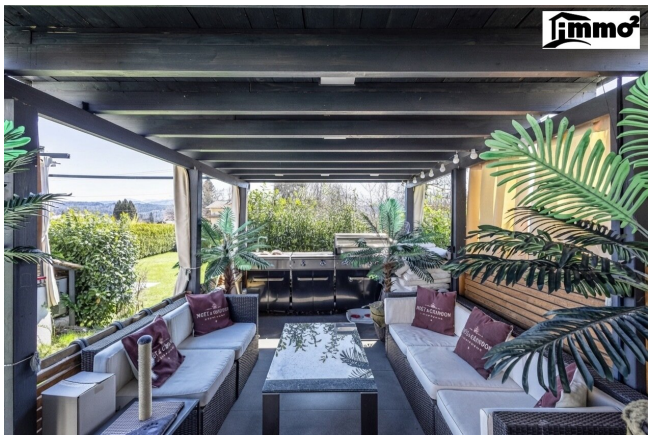






















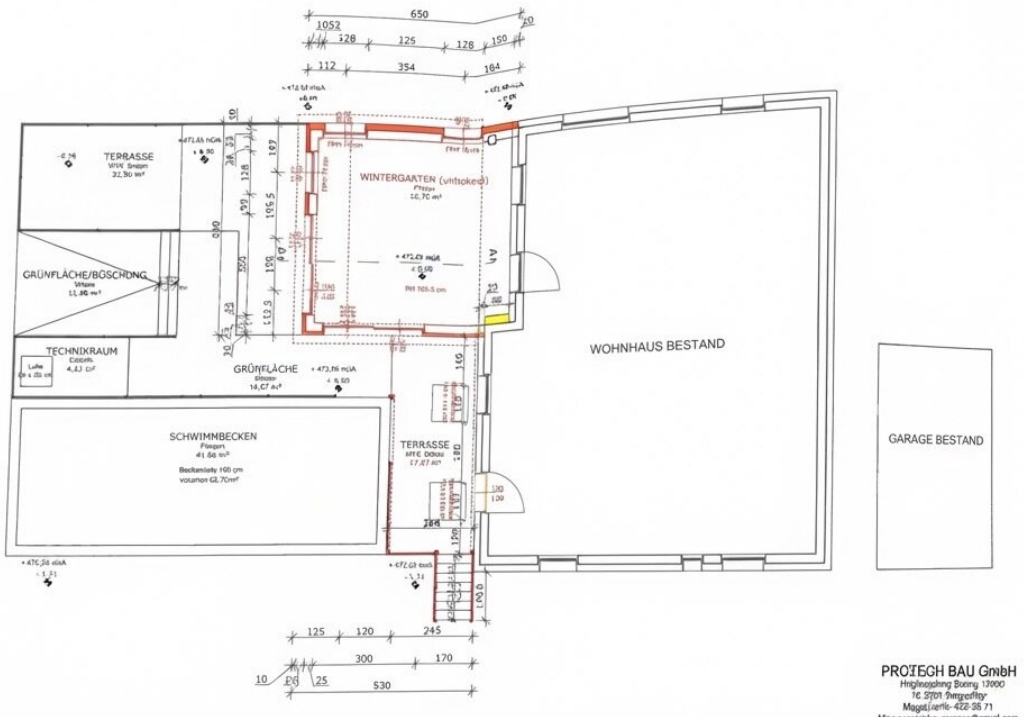




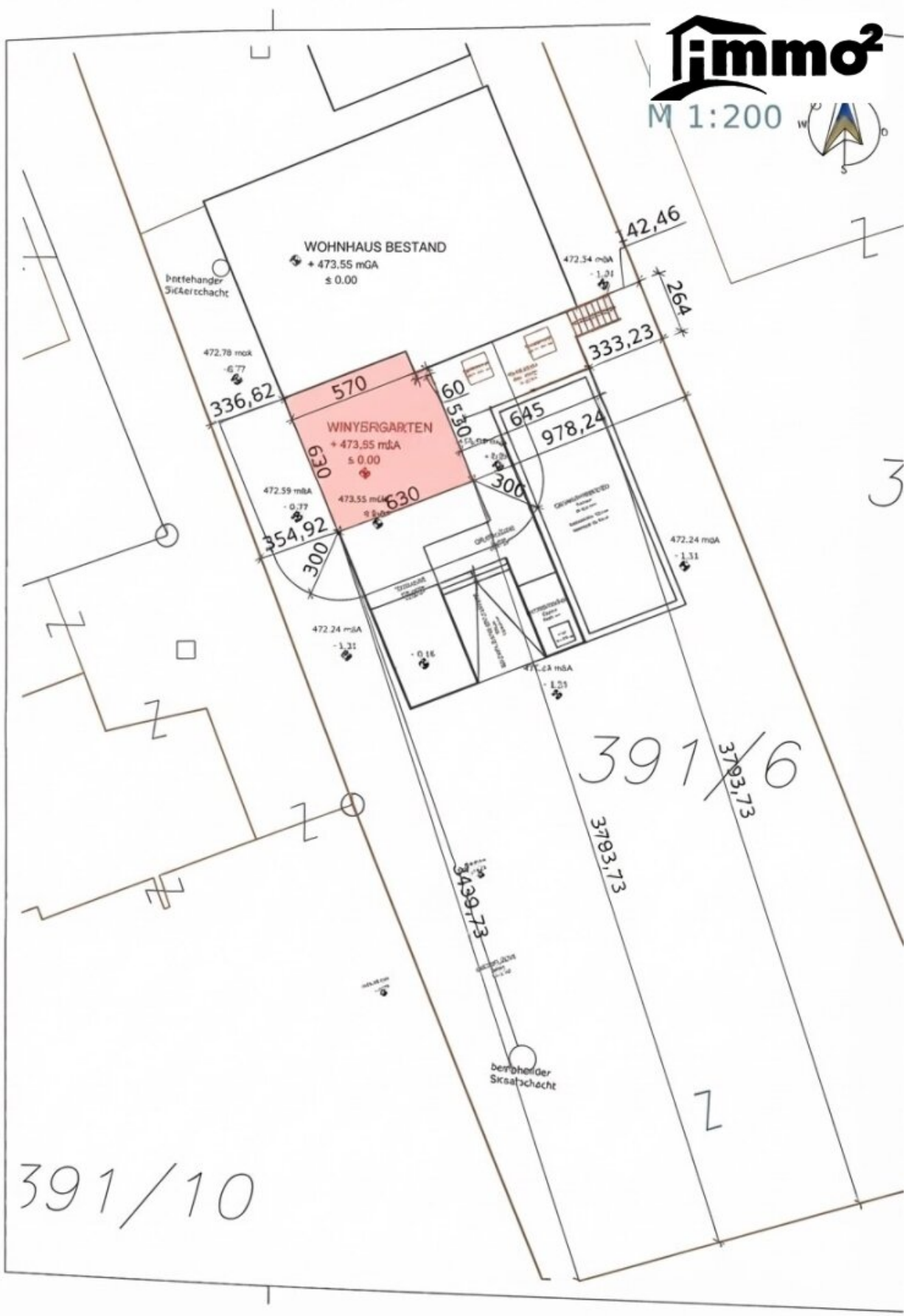


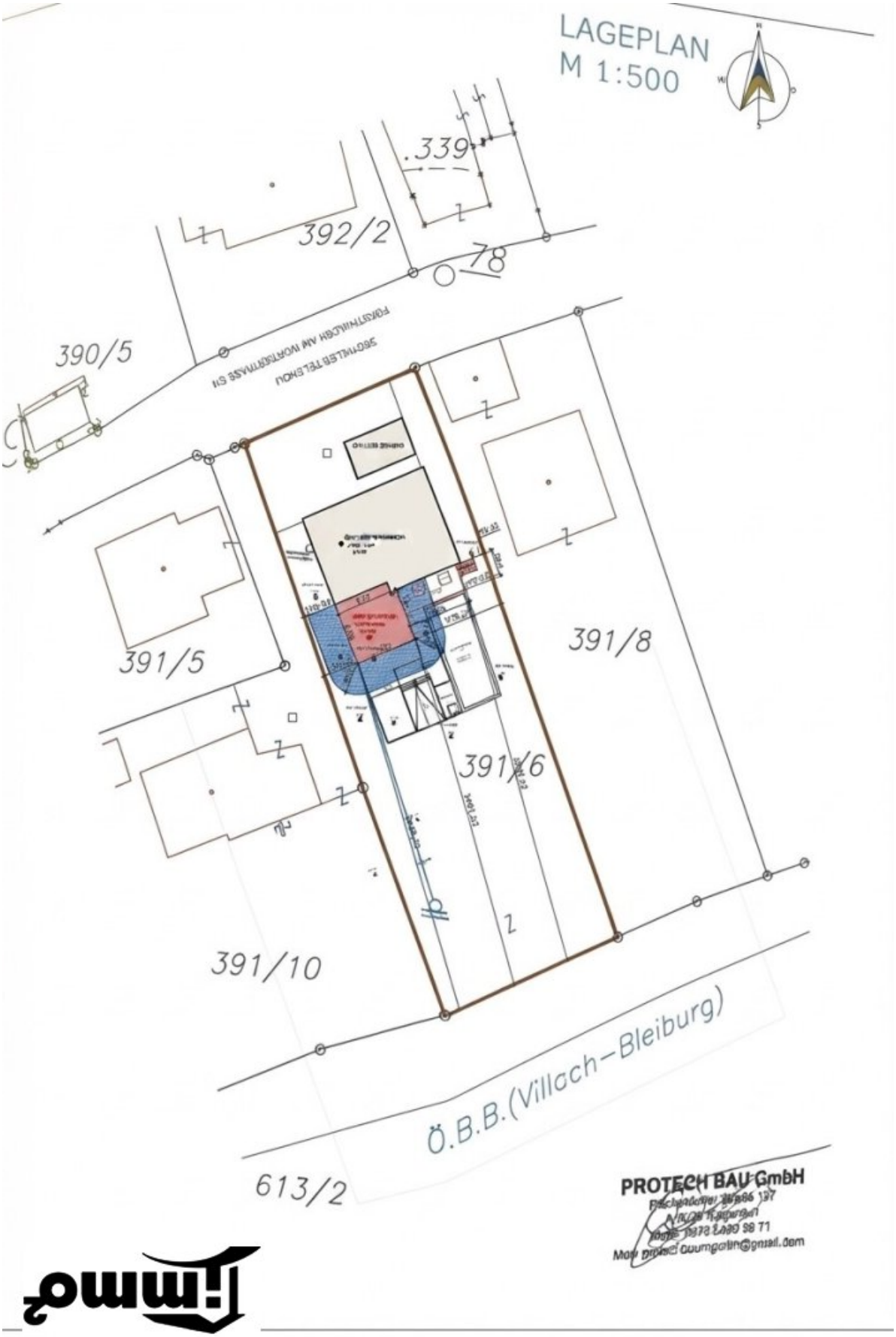


ERDGESCHOSS
M 1:100



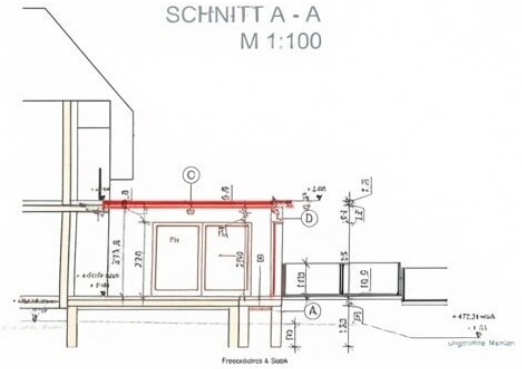
PROTEGH BAU GmbH
Hrigleojohng Boeing 13000
1C 5701 Pmpenfloy
Magsiaerle- 422-35 71
Mac.peoseshbeumgnar@gmail.com


WOHNHAUS BESTAND
+ 473.55 mGA
± 0.00
WINTERGARTEN
+ 473.55 müA
± 0.00
570
60
530
645
978,24
333,23
264
42,46
336,62
630
630
300
300
354,92
472.24 müA
391/6
3793,73
3793,73
391/10


LAGEPLAN
M 1:500
339
392/2
78
390/5
391/5
391/8
391/6
391/10
Ö.B.B.(Villach–Bleiburg)
613/2
PROTECH BAU GmbH

391/10
391/6
391/8
2602.76
2611.4
916
304
322.29
337.29
338.07
1105
204
GARAGE-LSSTAND
M 1:200
PROTECH BAU GmbH

SCHNITT A - A
M 1:100



Frostschürze:
Abdichtungsbahn bituminös SKV 4
Voranstrich
Kellervergussstein 30,0 cm

Angrenzender Fußboden:
Fliesen 1,5 cm
Estrich 5,0 cm
Dämmplatte 33/30 3,3 cm
Aluminium Bitumendichtungsbahn 0,5 cm
STB Fundamentplatte 20,0 cm
PE-Folie
AUSTROTHERM XPS TOP 50 SF 18,6 cm

Flachdach:
Alupreßplatten 0,4 cm
Gletttiefdämmung (Lärmschutzdämmmatte) 5,0 cm
PE-Folie
Lattung 2,4 cm
Gipsfaserplatte 2,8 cm
Sparren dazwischen Dämmung 12,0 cm
Holzbalkendecke 24,0 cm
Gipskartenplatte 1,2 cm

Wände gegen Außenluft:
Außenputz 1,3 cm
Wärmedämmung 16,0 cm
HLZ 23,0 cm
Innenputz 1,5 cm

PROTECH-BAU GmbH

Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Velden am Wörthersee befindet sich diese wunderschöne FamilienVilla, die modernes Wohnen, hochwertige Bauqualität und stilvolle Eleganz auf einzigartige Weise verbindet.

Auf einem großzügigen 1.178 m² großen Grundstück präsentiert sich diese im Jahr 2008 errichtete Villa als repräsentatives Anwesen für anspruchsvolle Eigentümer, die Wert auf Qualität, Raum und Diskretion legen.

Mit einer Wohnfläche von rund 237 m², ergänzt durch einen großzügigen 60 m² großen Kellerbereich, bietet diese Immobilie ein Wohnkonzept, das sowohl Funktionalität als auch exklusiven Lebensstil vereint. Ein zusätzlicher Wintergarten mit ca. 32,70, ein Pool mit Volumen 62,70m³ und Beckentiefe von 150 cm mit zugehörigem Lounge- und Grünbereich inklusive GARTENKÜCHE versüßen jeden Alltag.

Die Gartenfläche ist ausreichend für Spiel und Spaß jeglicher Art! Natürlich darf auch ein großzügiges Gartenhaus mit ca. 40m² nicht fehlen !

Architektur & Wohnkonzept:

Die in Ziegelmassivbauweise errichtete Villa überzeugt durch ihre klare Architektur, großzügige Raumgestaltung und ein durchdachtes Wohnkonzept. Große Fensterflächen schaffen helle Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Ein besonderes Merkmal dieser Immobilie ist die luxuriöse Raumaufteilung:

EG:

- ein getrennter Elternbereich: 1 Masterbedroom mit Badezimmer, 1 WC getrennt begehbar und Dressingroom
- 1 Büro
- 1 Wohnzimmer

- 1 Wohn/Essküche
- 1 Badezimmer
- Vorraum
- 1 Gästetoilette mit Waschbecken

OG:

- 3 Schlafzimmer mit Badezimmer

davon

- 2 Badezimmer inkl. WC
-
- 1 Badezimmer mit getrennter Toilette

Diese Aufteilung garantiert höchsten Wohnkomfort und einen Hotel-Suite Charakter. Natürlich alles mit Aircondition!

Der offene Wohnbereich bildet das elegante Zentrum des Hauses und verbindet Wohnen, Entspannen und Repräsentation auf stilvolle Weise.

Der im Jahre 2021 hergestellte Zubau (Wintergarten) Küche-Essen hat eine Fläche von ca 32,70m²

Technische Ausstattung:

Die Immobilie verfügt über moderne Haustechnik:

- Energieeffiziente Wärmepumpe
- Fußbodenheizung im gesamten Wohnbereich
- Klimaanlage für optimalen Wohnkomfort
- Hochwertige Bauqualität
- Nachhaltige Heiztechnik
- Klimaanlage in jedem Schlafzimmer (außer dem Schlafzimmer im Keller)
- LED - Beleuchtung im gesamten Haus
- SAT-Anlage für jedes Zimmer

Diese Kombination garantiert ein angenehmes Wohnklima bei gleichzeitig effizientem Energieverbrauch.

Outdoor Living – Privates Refugium mit Pool:

Der Außenbereich dieser Villa wurde als privater Rückzugsort konzipiert. Großzügige Terrassenflächen erweitern den Wohnraum nach außen und schaffen eine perfekte Verbindung zwischen Innen- und Außenleben.

Highlights des Außenbereichs:

- Überdachte Terrasse ca. 31 m²

- Sonnenterrasse ca. 17 m²
- Swimmingpool
- Großzügiger Garten
- Hohe Privatsphäre
- Repräsentative Zufahrt
- Videoüberwachung

Hier wirkt ein Ambiente, das Urlaubsfeeling mit exklusivem Wohnen verbindet.

Entertainment & Lifestyle:

Der großzügige Kellerbereich bietet zusätzliche Möglichkeiten für Freizeit und Lifestyle:

- Fitnessraum/Partyraum mit ca. 25m²
- Hobbyraum/Kellerraum
- Stauraumflächen
- Technikraum/Badezimmer
- Dressing-Room
- Badezimmer

- 2 Schlafzimmer

Ideal für Menschen, die Wohnen und Lifestyle kombinieren möchten.

Weitere Ausstattungsmerkmale:

Objektdetails:

- Grundstück: 1.178 m²
- Wohnfläche: 237 m²
- Keller: 60 m²
- Baujahr: 2008
- Bauweise: Ziegelmassiv
- Garage
- Carport
- Swimmingpool
- Mehrere Terrassen
- Hochwertige Badezimmer

- Großzügige Raumaufteilung

Lage – Velden am Wörthersee:

Velden zählt zu den exklusivsten Immobilienstandorten Österreichs. Der Wörthersee steht für Lebensqualität, Wertstabilität und internationale Nachfrage.

Die Villa befindet sich in attraktiver Wohnlage mit guter Erreichbarkeit des Zentrums sowie des Wörthersees und vieler umliegender Seen.

Velden bietet:

- Internationale Gastronomie
- Casino & Lifestyle
- Yachting & Wassersport
- Ganzjährige Infrastruktur
- Hohe Nachfrage bei Immobilien

Investment mit Zukunft:

Immobilien in Velden am Wörthersee zählen zu den wertstabilsten Objekten in Österreich. Diese Villa bietet daher nicht nur außergewöhnliche Wohnqualität, sondern auch eine

nachhaltige Investition.

Fazit:

Diese Immobilie ist die perfekte Wahl für Käufer, die eine hochwertige Villa in einer der besten Lagen Kärntens suchen – sei es als exklusiver Hauptwohnsitz, stilvoller Zweitwohnsitz oder sichere Kapitalanlage.

Kaufpreis:

€ 1.200.000

Betriebskosten pro Monat:

Strom/Luftwärmepumpe Heizung Warmwasser: 530 €

Müll/Kanal/Wasser: 100 €

Haushaltsversicherung: 85 €

EA Ausweis in Arbeit!

Verfügbarkeit:

Nach Vereinbarung.

Diskrete Vermarktung:

Besichtigungen ausschließlich nach Terminvereinbarung.

Ich freue mich auf eine Besichtigung mit Ihnen!

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 <1.500m
Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <500m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap