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
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

Mag. Ulrike Brunner

Immo Hoch2 GmbH.
Hauptstraße 163
9210 Pörtschach am Wörthersee

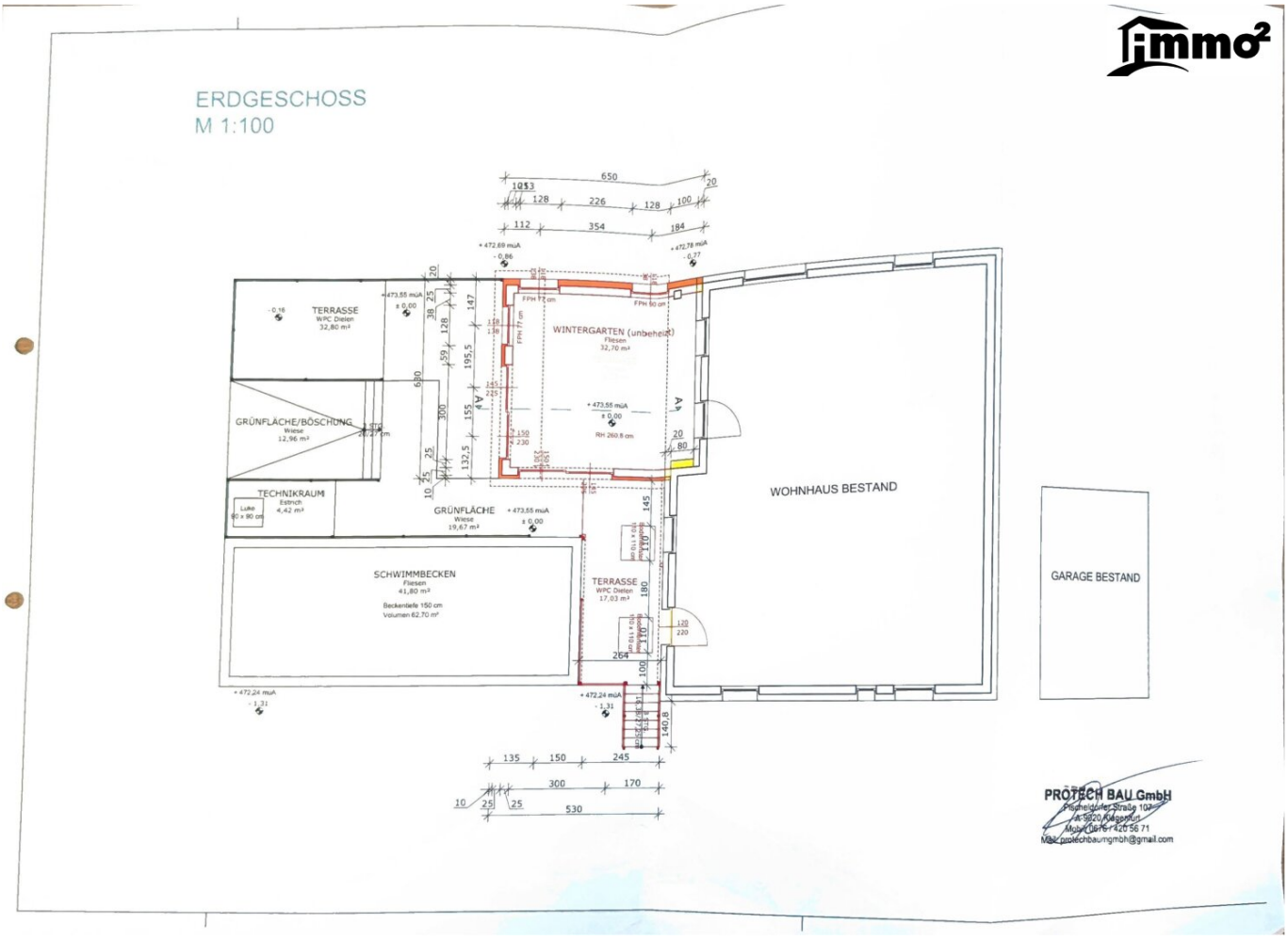
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

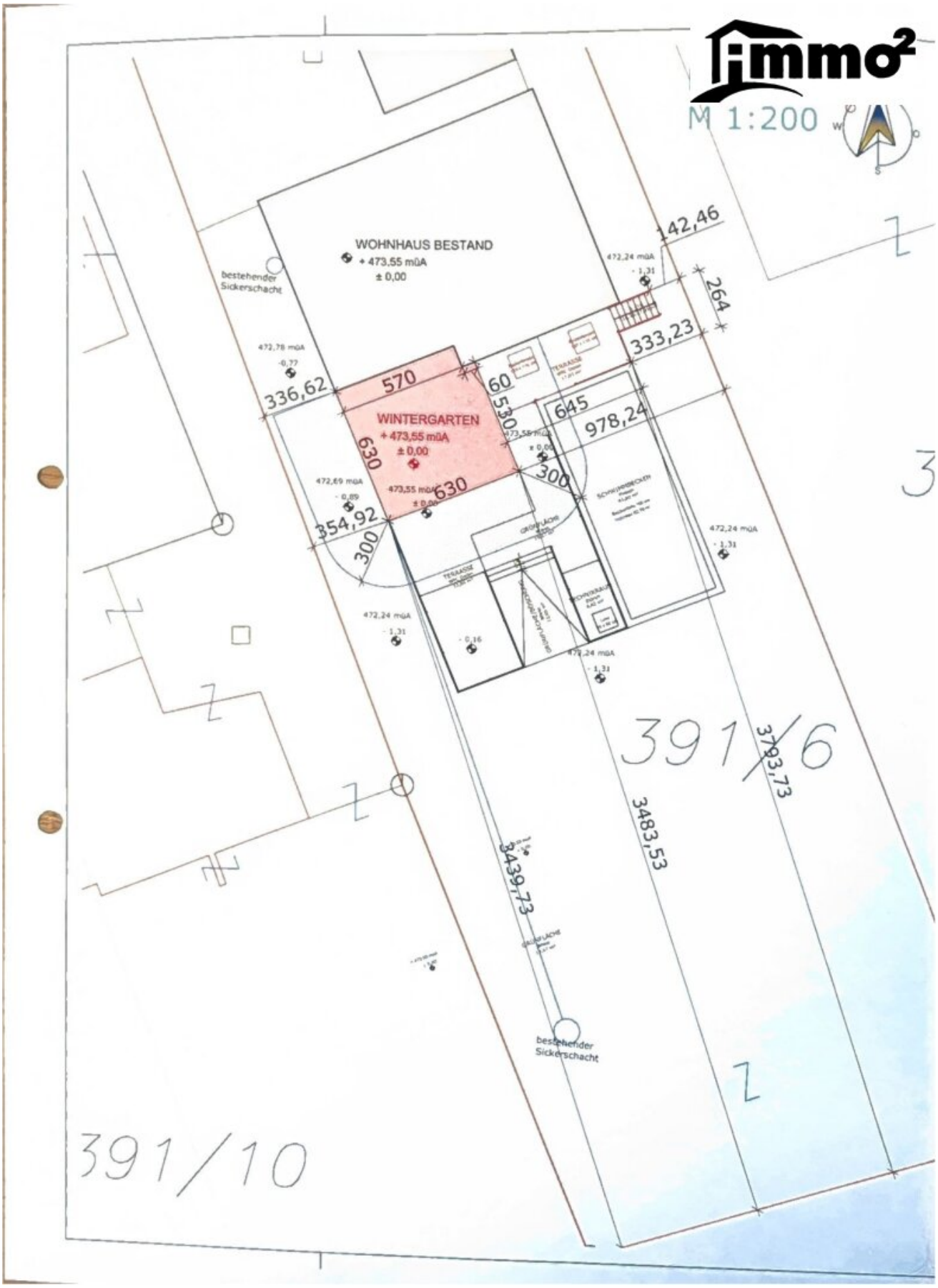
MOËT & CHANDON
CHAMPAGNE

immo²
WELCOME

immo²

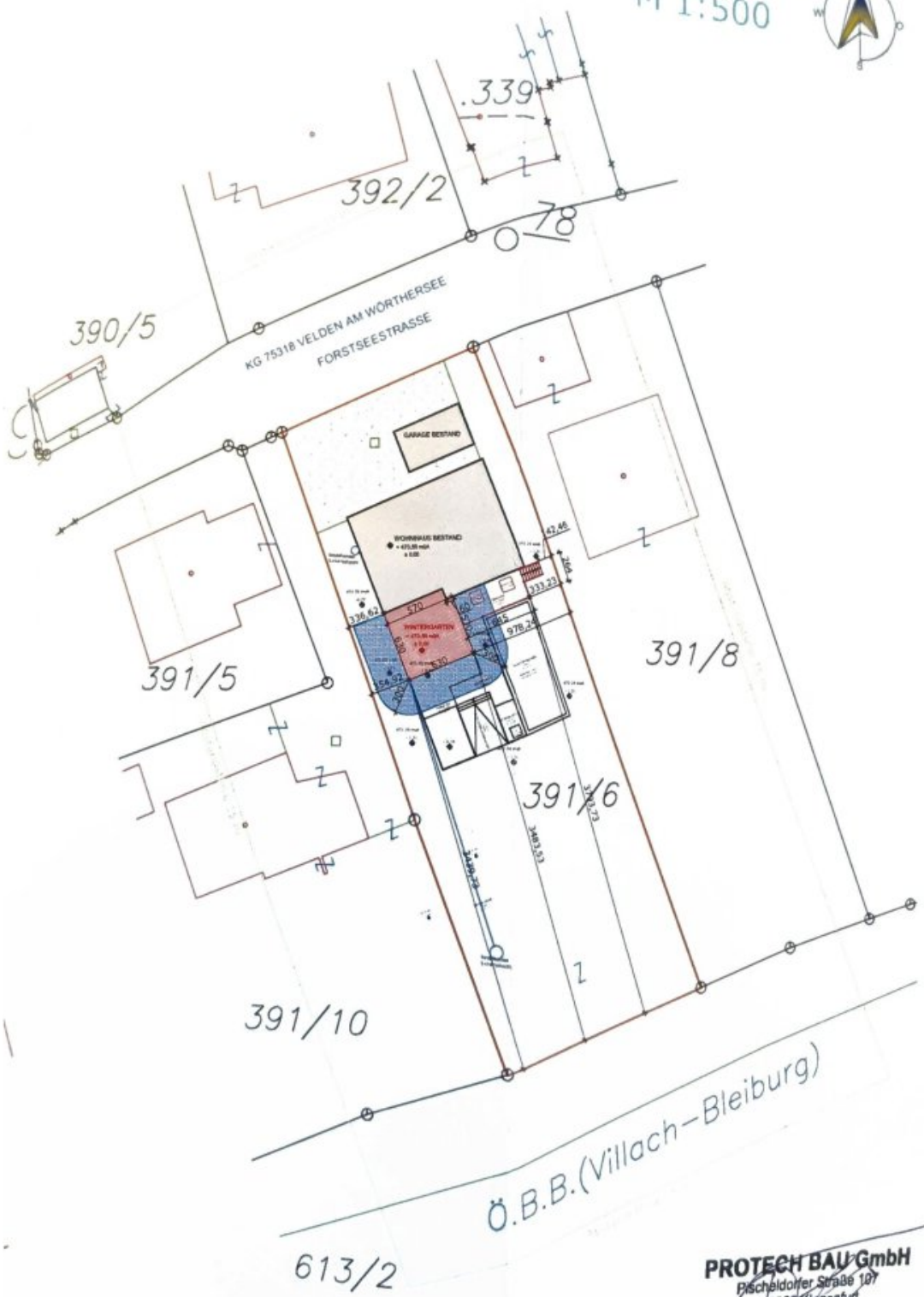
immo²


ERDGESCHOSS
M 1:100
TERRASSE
WPC Dielen
32,80 m²
WINTERGARTEN (unbeheizt)
Fliesen
32,70 m²
GRÜNFLÄCHE/BÖSCHUNG
Wiese
12,96 m²
TECHNIKRAUM
Estrich
4,42 m²
GRÜNFLÄCHE
Wiese
19,67 m²
SCHWIMMBECKEN
Fliesen
41,80 m²
Beckentiefe 150 cm
Volumen 62,70 m³
TERRASSE
WPC Dielen
17,03 m²
WOHNHAUS BESTAND
GARAGE BESTAND
PROTECH BAU GmbH
Fischeldorfer Straße 107
A-9020 Klagenfurt
Mobil 0676 / 420 56 71
Mail: protechbaumgmbh@gmail.com



M 1:200
WOHNHAUS BESTAND
+ 473,55 müA
± 0,00
bestehender Sickerschacht
WINTERGARTEN
+ 473,55 müA
± 0,00
473,55 müA
± 0,00
472,78 müA
-0,77
472,69 müA
- 0,89
472,24 müA
- 1,31
- 0,16
142,46
264
333,23
570
60
530
645
978,24
336,62
630
630
300
300
354,92
3793,73
3483,53
3439,73
391/6
391/10
bestehender Sickerschacht

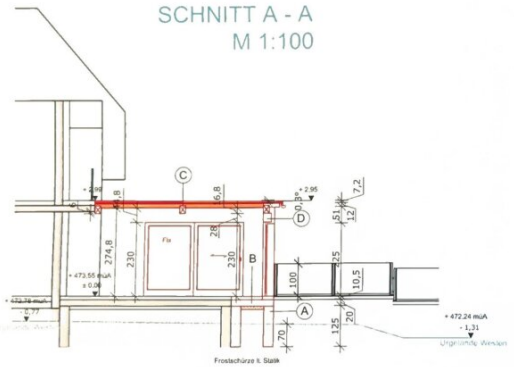
LAGEPLAN
M 1:500



PROTECH BAU GmbH
Pischeldorfer Straße 107
A-9020 Klagenfurt
Mobil: 0676 1420 56 71
Mail: protechbaumgmbh@gmail.com

LAGEPLAN
M 1:200
PROTECH BAU GmbH
Abstandstlinie 15 m
GARAGE BESTAND
WOHNHAUS BESTAND
+ 473,55 müA
± 0,00
TERRASSE BESTAND
+ 473,55 müA
± 0,00
264
333,23
645
1105
354,92
130
367
333,29
472
379,29
320
310
185
460
391/8
391/6
391/10
1/5
2691,4
2602,76
916
504
Bleib

SCHNITT A - A
M 1:100



Ⓐ Frostschürze:

Abflämmbahn bituminös EKV 4	
Voranstrich	
Kellervergussstein	30,0 cm

Ⓑ erdanliegender Fußboden:

Fliesen	1,5 cm
Estrich	5,0 cm
Dämmplatte 35/30	3,5 cm
Aluminium Bitumendichtungsbahn	0,5 cm
STB Fundamentplatte	20,0 cm
PE-Folie	
AUSTROTHERM XPS TOP 50 SF	10,0 cm

Ⓒ Flachdach:

Aluprofilplatten	0,4 cm
Gefälledämmung (Lärmschutzdämmmatte)	5,0 cm
PE-Folie	
Lattung	2,4 cm
Gipskartonplatte	2,4 cm
Sparren dazwischen Dämmung	12,0 cm
Holzdeckenträme	24,0 cm
Gipskartonplatte	1,2 cm

Ⓓ Wände gegen Außenluft:

Außenputz	1,5 cm
Wärmedämmung	10,0 cm
HLZ	25,0 cm
Innenputz	1,5 cm

PROTECH BAU GmbH
Pischeldorfer Straße 107
A-9020 Klagenfurt
Mobil: 0043 463 58 71
Mail: protechbaumgmbh@gmail.com

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!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

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

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap