

**Landhaus von 1930 am Waldrand – drei Ebenen und viel  
Raum für Ideen– Zentrum zu Fuß erreichbar**



**Objektnummer: 8086/566**

**Eine Immobilie von DAHEIM D.A. Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                            |
|--------------------------|----------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus                       |
| <b>Land:</b>             | Österreich                 |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 9220 Velden am Wörther See |
| <b>Baujahr:</b>          | 1930                       |
| <b>Zustand:</b>          | Teil_vollrenovierungsbed   |
| <b>Möbliert:</b>         | Voll                       |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                     |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 142,50 m²                  |
| <b>Zimmer:</b>           | 6                          |
| <b>Bäder:</b>            | 2                          |
| <b>WC:</b>               | 3                          |
| <b>Balkone:</b>          | 1                          |
| <b>Stellplätze:</b>      | 2                          |
| <b>Keller:</b>           | 8,00 m²                    |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 497.000,00 €               |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                            |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

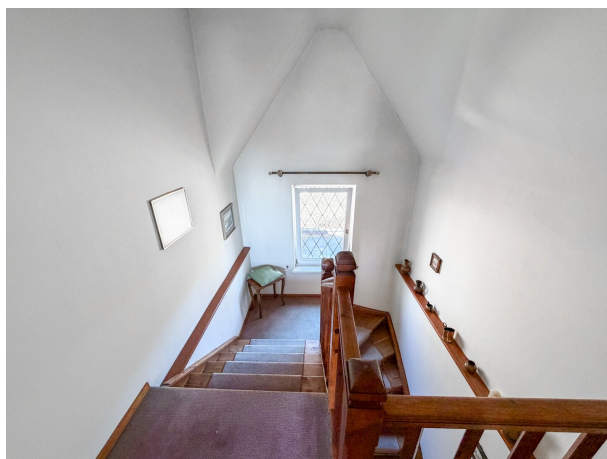


**Dominic Nagele-Stolz**

DAHEIM D.A. Immobilien GmbH  
Baumbachplatz 1  
9020 Klagenfurt am Wörthersee



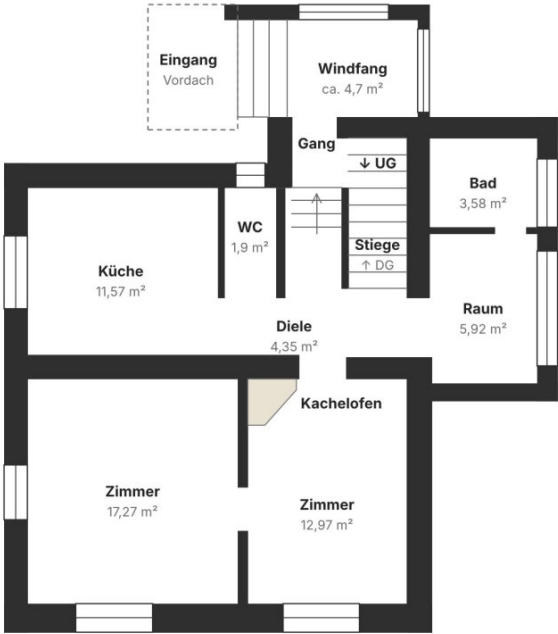






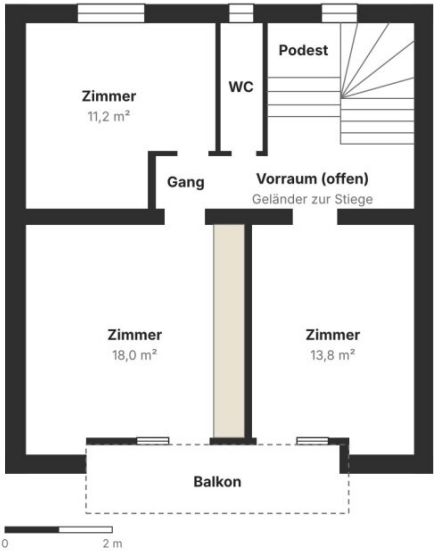


# Erdgeschoss



| Flächen (ca.)       |                        |
|---------------------|------------------------|
| Küche               | 11,57 m²               |
| Zimmer              | 17,27 m²               |
| Zimmer (Kachelofen) | 12,97 m²               |
| Raum (Zubau)        | 5,92 m²                |
| Diele               | 4,35 m²                |
| Bad (Zubau)         | 3,58 m²                |
| WC                  | 1,9 m²                 |
| Windfang            | ca. 4,7 m² (geschätzt) |
| Summe lt. Plan      | 57,56 m²               |

# Obergeschoss (Dachgeschoss)



| Flächen (ca.)   |         |
|-----------------|---------|
| Zimmer (Balkon) | 18,0 m² |
| Zimmer (Balkon) | 13,8 m² |
| Zimmer          | 11,2 m² |

# Untergeschoss (Gartengeschoss)



| Flächen (ca.)        |                         |
|----------------------|-------------------------|
| Zimmer mit Ofen      | ca. 16,4 m <sup>2</sup> |
| Zimmer               | ca. 12,0 m <sup>2</sup> |
| Stiege / Abstellraum | ca. 5,6 m <sup>2</sup>  |

# Objektbeschreibung

Manche Häuser muss man nicht neu erfinden – nur wieder zum Leben erwecken.

Am Rand des Waldes, auf einem 795 m<sup>2</sup> großen, eingefriedeten Eckgrundstück, steht dieses Landhaus aus dem Jahr 1930. In ruhiger, sonniger Lage, nur wenige Gehminuten vom Zentrum von Velden entfernt, wartet es auf Menschen, die seinen Charakter erkennen und ihm eine Zukunft geben. Die südliche Ausrichtung sorgt für viel Sonne und ein helles, freundliches Wohngefühl.

Der grüne Holzgiebel mit Balkon, die Sprossenfenster mit Fensterläden und das hohe Ziegeldach geben dem Haus sein unverwechselbares Gesicht. Innen setzt sich das fort: eine Holzstiege mit gedrechseltem Geländer, Bleiglasfenster im Windfang und im Stiegenhaus, ein Kachelofen, Parkett- und Terrazzoböden. Details, die man in einem Neubau nicht kaufen kann.

## **Erdgeschoss – das Herz des Hauses**

Über überdachte Stufen und einen hellen, verglasten Windfang betritt man das Haus. Von der Diele erreicht man Küche, WC und zwei Zimmer, eines davon mit Kachelofen. Im Zubau liegen ein Bad und ein weiterer Raum.

## **Obergeschoss – Rückzug unter dem Dach**

Eine halbgewendelte Holzstiege mit Bleiglasfenster führt in einen offenen Vorraum. Von hier gehen drei Zimmer und ein WC ab. Die beiden Südzimmer öffnen sich über Balkontüren auf den gemeinsamen Balkon mit Blick auf die Karawanken. Im hohen Kniestock sind Schlafnischen und Einbauschränke eingebaut, das kleinere Zimmer hat ein eigenes Waschbecken.

## **Gartengeschoss – fast eine eigene Wohnung**

Das Untergeschoss liegt auf teilweise auf Gartenniveau und hat einen eigenen, überdachten Eingang. Hier gibt es eine Küche, ein Bad, zwei Zimmer, eines davon mit Ofen, sowie Vorraum und Abstellraum. Dazu kommt ein Kellerraum im Zubau.

## **Ihr Projekt – was zu tun ist**

Das Haus wurde zuletzt als Sommerhaus genutzt und ist sanierungsbedürftig. Strom, Heizung und Wasser funktionieren, sind aber veraltet und müssen erneuert werden. Beheizt wird derzeit über Kachelofen und Einzelöfen, ein modernes Heizsystem ist nicht vorhanden. Außerdem ist eine Drainage rund um das Haus herzustellen.

Ihr Projekt – was möglich wird

Sanieren und als großzügiges Einfamilienhaus nutzen: Haustechnik erneuern, Bäder modernisieren und dabei Holzstiege, Bleiglas und Kachelofen bewahren. Zusätzlich bietet sich der Ausbau des Spitzdachbodens an – hier lässt sich ein eigener Schlafraum mit ca. 25 m<sup>2</sup> schaffen. Oder zwei Einheiten schaffen: Das Gartengeschoss mit eigenem Eingang, Küche und Bad eignet sich als separate Einheit für Familie, Gäste oder zur Vermietung.

Die Liegenschaft steht nicht unter Denkmalschutz. Für Sanierung, Umbau und Zubau gibt es damit keine denkmalpflegerischen Auflagen, maßgeblich sind die örtlichen Bebauungsbestimmungen (Widmung Bauland – Kurgebiet, Bebauungsdichte 0,2 – 0,4).

### **Highlights auf einen Blick**

- Landhaus von 1930 auf drei Geschossen
- 795 m<sup>2</sup> eingefriedetes Eckgrundstück am Waldrand
- ruhige, sonnige Lage, Zentrum von Velden zu Fuß erreichbar
- Balkon mit Blick auf die Karawanken
- Gartengeschoss mit eigenem Eingang, Küche und Bad – zwei Einheiten möglich
- Ausbau des Dachbodens möglich (ca. 25 m<sup>2</sup>)
- Holzstiege, Bleiglasfenster, Kachelofen, Parkett und Terrazzo
- kein Denkmalschutz

Eine wunderbare Gelegenheit für alle, die den Charakter eines Bestandshauses schätzen und ihr persönliches Wohnprojekt verwirklichen möchten.

Gerne sende ich Ihnen Grundrisse, Lageplan und Grundbuchauszug vorab zu. Jetzt habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter 0664/149 50 97.

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Dominic Nagele-Stolz, DAHEIM D.A. Immobilien GmbH

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

### **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 <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap