VILLA in TOP-LAGE Velden Zentrum und Wörthersee-Nähe vielseitiges Potenzial



Luftbild Velden mit markiertem Grundstück

Objektnummer: 1805/1260

Eine Immobilie von SCARPATETTI IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9220 Velden am Wörther See
Baujahr:	1956
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	270,00 m²
Nutzfläche:	320,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	C 79,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,24
Kaufpreis:	1.980.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Doris Sophie Scarpatetti

SCARPATETTI IMMOBILIEN

























Objektbeschreibung

Interessante Villa in begehrter Lage von Velden am Wörthersee

vielfältiges und individuelles Entwicklungspotenzial

und außergewöhnlichem Grundstück

In einer der besten Wohnlagen von **Velden am Wörthersee**, nur wenige Gehminuten vom See entfernt, befindet sich diese großzügige Villa auf einem rund **2.056 m² großen, nahezu uneinsehbarem Grundstück** mit gewachsener Gartenlandschaft und besonderem Ambiente.

Großzügiges Raumangebot – vielseitige Nutzungsmöglichkeiten

Mit einer Wohnnutzfläche von ca. 300 m² bietet die Liegenschaft eine außergewöhnliche Kombination aus großzügigem Wohnen, Ruhe und Privatsphäre. Die Villa erstreckt sich über zwei Ebenen mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss. Dieses flexible Raumkonzept eignet sich hervorragend für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination von privatem Wohnen und beruflicher Nutzung.

Erd- und Gartengeschoss: Diese großzügig dimensionierte **Wohneinheit auf 2 Etagen** umfasst im Erdgeschoss ca. 120 m² Wohnfläche. Das Gartengeschoss/Souterrain (teilweise in den Hang integriert) ergänzt das Raumangebot um weitere ca. 100 m² Nutzfläche mit zusätzlicher Gestaltungsmöglichkeit und hat zwei eigene Eingänge, ist aber auch durch eine Treppe mit dem Parterre verbunden.

Dachgeschoss – tatsächlicher Ausbauzustand

Das Dachgeschoss weist gemäß dem vorliegenden älteren Bestandsplan eine ausgewiesene Fläche von ca. 33 m², bestehend aus zwei Räumen, auf. Derzeit präsentiert sich im Dachgeschoss die vom Eigentümer genutzte Wohnung im kompletten Ausbauzustand mit einer Fläche von ca. 95 m². Für diesen erweiterten Ausbau liegen fertige Pläne einer Innenarchitektin vor. Die über den planlich ausgewiesenen Bestand hinausgehenden Flächen sind daher nicht als baubehördlich genehmigte Wohnnutzfläche anzusehen.

Die bestehende Gebäudestruktur lässt somit auch viel Spielraum für eine zeitgemäße Neugestaltung und die Umsetzung persönlicher Wohnkonzepte. Das Angebot wird durch ein separates Garagengebäude, ein Doppelcarport, eine Gartenlaube sowie einen überdachten Terrassensitzplatz ergänzt.

Ein besonderes Highlight dieser Liegenschaft ist das großzügige Grundstück mit besonderem Rückzugscharakter. Hier genießen Sie Privatsphäre und können die besondere Lebensqualität dieser privilegierten Wohnlage in vollen Zügen erleben. Damit stehen auch im Außenbereich

zahlreiche Möglichkeiten für individuelle Gestaltung.

Velden, eine der exklusivsten Wohnadressen am Wörthersee

Die Lage verbindet angenehme Ruhe mit der unmittelbaren Nähe zum lebendigen Zentrum von Velden. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Restaurants, Cafés und das Casino Velden sind bequem zu Fuß erreichbar. Der Wörthersee mit seinem vielfältigen Wassersport- und Freizeitangebot liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Auch Golfliebhaber, Wanderer und Wintersportbegeisterte finden in der näheren Umgebung attraktive Möglichkeiten. Die Gerlitzen Alpe als beliebtes Ski- und Wandergebiet ist nur rund 20 km entfernt.

Besonders attraktiv ist zudem die Nähe zur International School, wodurch Velden auch für internationale Familien und anspruchsvolle Businesskunden einen gefragten Wohnstandort darstellt. Das mediterrane Lebensgefühl des Wörthersees, die Nähe zu Italien sowie die ausgezeichnete Verkehrsanbindung über die A2 und das Bahnnetz unterstreichen die besondere Standortqualität.

Eine sehr gute Gelegenheit, eine großzügige Villenliegenschaft in einer der attraktivsten Wohnlagen des Wörthersees in erstklassiger Lage **zu erwerben – mit viel Raum, außergewöhnlicher Privatsphäre und zahlreichen Möglichkeiten zur individuellen Weiterentwicklung.** Interessant – sowohl für Eigennutzer als auch für Käufer, die eine langfristig attraktive Immobilieninvestition in Velden suchen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m

Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap