

## Velden Köstenberg Doppelhaushälfte ideal für die Familie!



Blick über Essbereich in die moderne Tischler-Einbauküche

**Objektnummer: 1245**

**Eine Immobilie von Wörthersee Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9231 Köstenberg
<b>Baujahr:</b>	2007
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	205,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	205,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	695.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	250,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Doris Scarpatetti-Matheis**

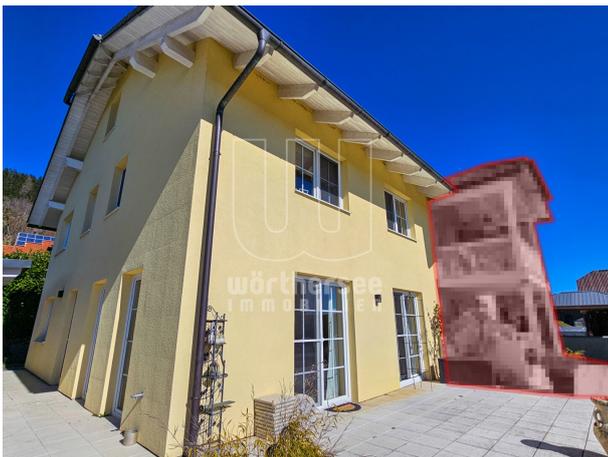
Wörthersee Immobilien GmbH  
Europlatz 4











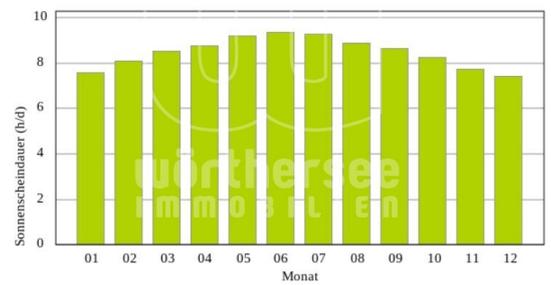
#### Sonnenstunden pro Tag im Monatsmittel

Abfragekoordinaten (EPSG:4326): 14.00, 46.65

Abfragehöhe (m): 797.5 (+2.0)

Datengrundlage: Laserscanning Höhenmodell 2024 - geoland.at

Befliegungsjahr im Abfragepunkt: 2015



# Objektbeschreibung

## Velden Köstenberg in Golfplatz-Nähe

### Doppelhaushälfte West Top 2 - ideal für die Familie!

Das bebaute und 811m<sup>2</sup> große Grundstück liegt an der Landesstraße 47a (Köstenbergerstraße), ist durch eine Steinschlichtung und Thujenhecke geschützt und liegt etwas erhöht und dadurch eben. Das 3-geschossige Doppelwohnhaus (2007) besteht aus zwei aneinander gebauten Reihenhäusern.

Das eigentliche Verkaufsobjekt die **Wohneinheit Top 2** befindet sich im westseitigen Reihenhaus und besteht aus Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß. An der Süd- und Westseite ist die Gartenfläche (ca. 160m<sup>2</sup>) der Wohneinheit Top 2 zugeordnet sowie die nicht überdachte Terrasse mit ca. 60m<sup>2</sup>. Das Doppelcarport mit Stromanschluss bietet für 2 PKW's genügend Platz und eine mitten liegende Treppe führt direkt zur Terrasse, vorbei am Gartenhaus.

**Erdgeschoss ca. 71m<sup>2</sup>:** Vom Vorraum gelangt man direkt in alle Räume auf dieser Ebene: Wirtschaftsraum (westseitig mit Fenster), ein 2. Arbeitsraum (Waschmaschine etc.), großer offener Wohnen-Essbereich mit angrenzender moderner Tischler-Einbauküche – mit Balkontüren nach Süden und Westen – und Ausgang auf die Terrasse und den kleinen Eigengarten.

Über eine Holztreppe gelangt man in die beiden Obergeschosse.

**1. OG mit ca. 66m<sup>2</sup>:** Flur, 2 Schlafzimmer (Südseite) mit einem Bad (Westfenster) und dem Elternschlafzimmer mit dem Bad en-suite mit Dusche.

Im **ausgebauten Dachgeschoss mit ca. 68m<sup>2</sup>** wurden der sog. Abstellraum (lt. Plan) und das Studio zusammengelegt und bieten daher eine schöne offene Fläche, genutzt als Wohn-Schlafraum. Weiteres sind Stauräume unter den Schrägen genutzt worden.

Der Terrassenbereich ist durch eine dichte lebende Hecke gut vor Einblicken geschützt und bietet genügend Fläche für gemütliches Leben und Genießen im Freien (derzeit mit Griller, Essplatz und sogar Whirlpool (dieser ist nicht im KP inkludiert).

**Gesamtfläche ca. 205m<sup>2</sup> auf 3 Geschossen**

### Die Lage:

Der Ortsteil Köstenberg liegt in der Gemeinde Velden und ist vom Zentrum in ca. Fahrminuten erreichbar, in der Nachbarschaft befindet sich die Golfanlage Velden-Köstenberg. Die weitere

Bebauung ist vielseitig, modern, traditionell und ländlich. Der Ausblick bietet Fernsicht bis zu den Karawanken.

Gerne übermitteln wir ausführliche weitere Informationen zur Immobilie aufgrund Ihrer Kontaktanfrage.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://woerthersee-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://woerthersee-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.500m

Apotheke <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <3.500m

Bank <3.500m

Post <3.500m

Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <4.500m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap