# Velden am Wörthersee: Haushälfte in Bungalow - Top 4 in Wörtherseenähe



Drohne aus nordwestlicher Richtung Top 4 rechts

Objektnummer: 1805/717

Eine Immobilie von WÖRTHERSEE IMMOBILIEN SCARPATETTI

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung
Land: Österreich
PLZ/Ort: 9220 Augsdorf
Rauiahr: 2015

Baujahr:2015Zustand:GepflegtMöbliert:VollWohnfläche:71,85 m²

Bäder:1WC:2Terrassen:1Stellplätze:2

**Garten:** 82,54 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: C 65,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

3

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

B 0,87

**Kaufpreis:** 449.000,00 € **Betriebskosten:** 99,79 €

Heizkosten: 45,66 € USt.: 19,11 €

Provisionsangabe:

Zimmer:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## **Ihr Ansprechpartner**



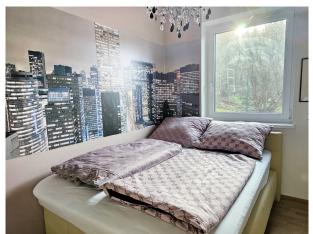
**Doris Scarpatetti-Matheis** 















### **Objektbeschreibung**

#### Doppelhaushälfte in SEEnähe mit Terrasse und kleinem Gartenbereich

Im Gemeindegebiet von Velden - Wörthersee Südufer wurden in relativer SEEnähe 4 Doppelhaushälften (2 Bungalows in 2 Reihen) mit insgesamt 4 Tops errichtet.

Durch die Lage am Südufer des Wörthersees sind die großen Glasfronten mit den Terrassen Richtung See orientiert, u.a. kann der Sonnenuntergang bis zur letzten Minute genossen werden.

Das zum Kauf angebotene Top 4 befindet sich in der westlichen Doppelhaushälfte und ist vollkommen modern ausgestattet und soll möbliert übernommen werden.

Einer kurzfristigen Übernahme steht somit nichts im Wege.

Die Raumaufteilung?

Die ca. **72m² große Wohnung** bietet einen sehr guten Grundriss:

- Vorraum Badezimmer (mit Nordfenster und Dusche) Toilette
- Zimmer 1 (Westfenster) Zimmer 2 (ebenfalls mit Westfenster)
- großer Kochen-Ess-Wohnbereich mit Glasfronten und
- Ausgang zur Terrasse mit ca. 29m² und zum kleinen Eigengarten (Garten Top 4)

#### Die Ausstattung?

u.a. Böden mit Fließen und Parkett - Fußbodenheizung (Erdwärme) - Fenster mit elektrischen Rolläden - Terrasse mit Markiese (Regen- und Windsensor)

- Parkplatz P1 und Carport CP 5

#### Die Lage?

Velden und somit das Zentrum sind fußläufig erreichbar, der nächste öffentliche Zugang zum Wörthersee liegt ebenfalls im Zentrum.

Einkaufsmöglichkeiten (SPAR, Hofer, DM etc.) sind mit dem Auto in 1-2 Fahrminuten zu erreichen.

Velden bietet mit seiner unmittelbaren Umgebung viele Freizeitaktivitäten für Familien, Sportliche etc.:

Wandern, Mountainbiken, Fahrradtouren, Seen (Wörthersee, Faaker See, Ossiacher See...), Tierpark Rosegg, Pyramidenkogel und vieles mehr ...

#### Die Entfernungen?

Nach Villach ca. 15 Fahrminuten - Klagenfurt ca. 20 Minuten - Schi- und Wandergebiet Gerlitzen ca. 20 Minuten - Italien (Tarvis) ca. 20 Minuten - Ljubljana ca. 1 Stunde.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.500m Apotheke <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.500m Kindergarten <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m Bäckerei <1.500m

#### Sonstige

Bank <1.500m Geldautomat <1.500m Post <1.500m Polizei <1.500m

#### Verkehr

Bus <500m Autobahnanschluss <2.500m Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap