

## **Prachtvolle Villa mit Pool und Garten mit Blick auf den Wörthersee und die mächtigen Karawanken**



**Objektnummer: 4802**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                              |
|-------------------------------|------------------------------|
| Art:                          | Haus - Villa                 |
| Land:                         | Österreich                   |
| PLZ/Ort:                      | 9220 Velden am Wörther See   |
| Baujahr:                      | 1984                         |
| Nutzfläche:                   | 470,00 m²                    |
| Stellplätze:                  | 3                            |
| Heizwärmebedarf:              | <b>D</b> 103,10 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 1,29                |
| Kaufpreis:                    | 3.650.000,00 €               |

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. Viola Wasmuth

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien

T +43 1 512 14 84  
H +43 670 4039361

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













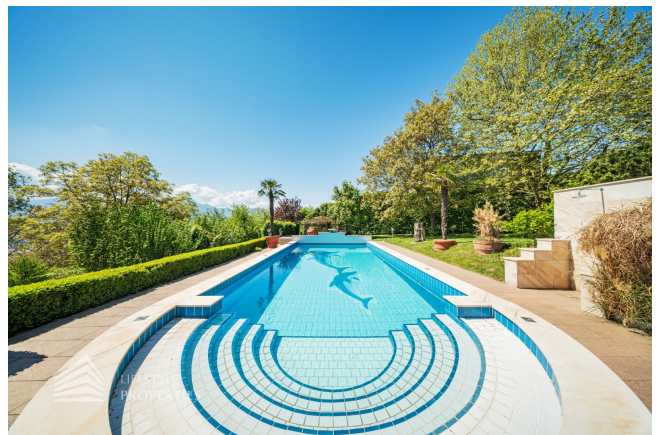






























































EBENE ERDGESCHOSS M1:100

| RAUMZUSAMMENSTELLUNG |                  |              |             |         |
|----------------------|------------------|--------------|-------------|---------|
| Allgemein            |                  |              | Fläche      | Umfang  |
| Nummer               | Name             | Beschreibung |             |         |
| 001                  | Essen            |              | B: 16,48 m² | 15,26 m |
| 002                  | Kochen           |              | B: 8,57 m²  | 13,22 m |
| 003                  | inWf.-Raum       |              | B: 6,16 m²  | 10,00 m |
| 004                  | Spels            |              | B: 2,61 m²  | 7,31 m  |
| 005                  | Wintergarten     |              | B: 31,85 m² | 22,79 m |
| 006                  | Wohn/Innen       |              | B: 28,04 m² | 21,40 m |
| 007                  | Diele            |              | B: 12,87 m² | 16,66 m |
| 008                  | Vorraum          |              | B: 2,65 m²  | 6,94 m  |
| 009                  | W.Rm.            |              | B: 3,23 m²  | 8,03 m  |
| 010                  | WC               |              | B: 1,55 m²  | 5,09 m  |
| 011                  | Wirtschaftsraum2 |              | B: 9,34 m²  | 14,47 m |
| 012                  | Zimmer1          |              | B: 14,39 m² | 15,25 m |
| 013                  | Winterfong       |              | B: 2,45 m²  | 6,33 m  |
| 014                  | Gänge            |              | B: 40,24 m² | 25,17 m |
| 015                  | Terrasse         |              | B: 24,48 m² | 20,84 m |

SYSTEMDARSTELLUNG

WOHNHAUS KRÖLLWEG 5

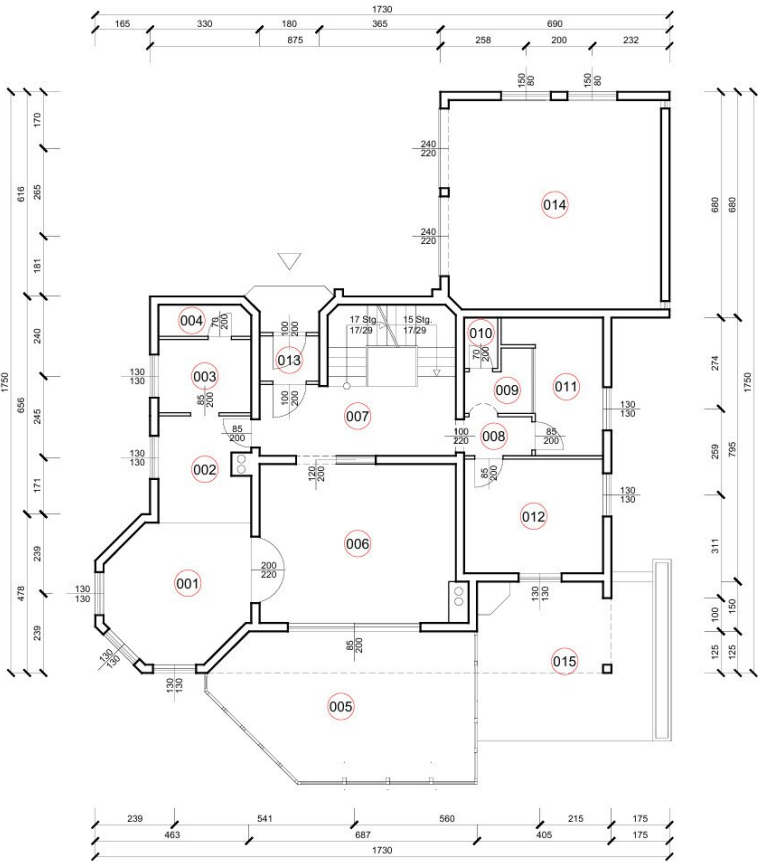
Grundstücknummer: 4320 431/1 KG Velden am Wörthersee 75318

PLANSKIZZE

Grundriss Ebene Erdgeschoß

| PLANNUMMER | BOGENTAG | ÄNDERUNGSVERZEICHNIS | DATUM      |
|------------|----------|----------------------|------------|
| 001        | 1.100    |                      | 2024-04-28 |

KEINE BESTANDSAUFNAHME! NATURMASSE NEHMEN!





EBENE OBERGESCHOSS M1:100

| RAUMZUSAMMENSTELLUNG |               |              |         |        |
|----------------------|---------------|--------------|---------|--------|
| Allgemein            |               |              | Fläche  | Umfang |
| Nr.                  | Name          | Beschreibung |         |        |
| 016                  | Schlafzimmer1 | B: 24,41 m²  | 21,94 m |        |
| 017                  | Zimmer2       | B: 12,50 m²  | 14,91 m |        |
| 018                  | Zimmer3       | B: 14,39 m²  | 15,25 m |        |
| 019                  | Zimmer4       | B: 15,25 m²  | 16,69 m |        |
| 021                  | Vorraum2      | B: 12,82 m²  | 21,28 m |        |
| 022                  | Bdg           | B: 10,00 m²  | 14,32 m |        |
| 023                  | Balkon        | B: 19,62 m²  | 26,48 m |        |
| 035                  | Schlafraum2   | B: 40,24 m²  | 29,17 m |        |

SYSTEMDARSTELLUNG

WOHNHAUS KRÖLLWEG 5  
Grundstücknummer: 4302-431/1 KG-Velden am Wörthersee 75318

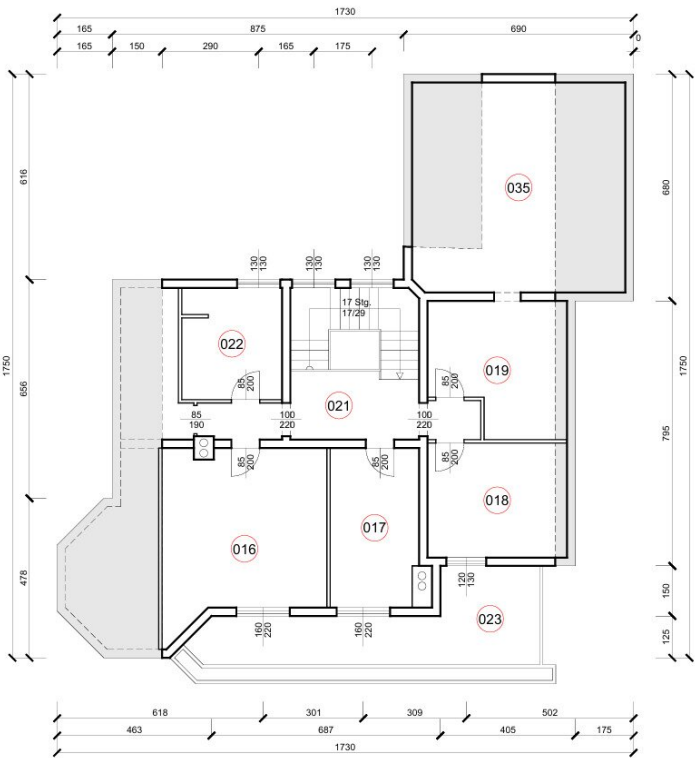
PLANINHALT

Grundriss Ebene Obergeschoß

| PLANNUMMER | MASSSTAB | ÄNDERUNGSVERZEICHNIS | DATUM      |
|------------|----------|----------------------|------------|
| 002        | 1:100    |                      | 2024-04-28 |

KEINE BESTANDSAUFNAHME! NATURMASSE NEHMEN!

002





## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Verkauf gelangt eine traumhafte Villa mit großem Garten und Pool in Velden am Wörthersee.

Diese beeindruckende Villa wurde im Jahr 1984 erbaut und im Zuge eines hochwertigen Zubaus in den Jahren 1999/2000 umfassend saniert und erweitert. Sie befindet sich in einer ruhigen und begehrten Lage nahe dem Wörthersee und bietet auf einem großzügigen Grundstück von ca. 2.260 m<sup>2</sup> ein einzigartiges Wohnambiente.

Sie betreten das Haus und gelangen in den ca. 2,65 m<sup>2</sup> großen Vorraum. Von hier aus führt ein Zugang rechts in die Küche mit offenem Essbereich. Über die Küche erreichen Sie auch einen praktischen Hauswirtschaftsraum, hinter dem sich eine kleine Speisekammer mit einer Fläche von etwa 2,62 m<sup>2</sup> befindet. Vom Essbereich sowie auch vom Vorraum gelangen Sie in das lichtdurchflutete Wohnzimmer, das mit rund 28,04 m<sup>2</sup> viel Platz bietet. Das Wohnzimmer öffnet sich zudem zu einem großzügigen Wintergarten, der ca. 31,85 m<sup>2</sup> umfasst und eine perfekte Verbindung zum Außenbereich darstellt. Links vom Wohnzimmer, durch den Vorraum, führt ein weiterer Raum von etwa 14,39 m<sup>2</sup>, der sich ideal als Arbeitszimmer nutzen lässt. Von diesem Zimmer aus gelangen Sie auf eine etwa 24,48 m<sup>2</sup> große Terrasse, die zusätzlichen Raum für Erholung bietet. Links vom Büro finden Sie noch zwei kleinere Räume – einer mit ca. 9,34 m<sup>2</sup> und der andere mit rund 3,23 m<sup>2</sup>. Der kleinere Raum führt Sie weiter in ein praktisches WC mit einer Größe von ca. 1,55 m<sup>2</sup>.

Im Obergeschoss befinden sich, gegenüber des Vorraums, drei separat begehbbare Schlafzimmer, die alle direkten Zugang zu einem etwa 19,62 m<sup>2</sup> großen Balkon bieten, von dem aus Sie einen herrlichen Ausblick genießen können. Rechts vom Vorraum liegt das stilvolle Badezimmer mit rund 10 m<sup>2</sup>. Auf der linken Seite des Vorraums befindet sich ein weiteres Schlafzimmer von ca. 15,25 m<sup>2</sup>, das wiederum den Zugang zu einem großzügigen Raum von etwa 40,24 m<sup>2</sup> ermöglicht – ideal für ein Atelier, eine Bibliothek oder als repräsentativer Wohnbereich.

Besonders hervorzuheben ist der großzügig gestaltete Wellnessbereich, der mit einer Sauna,



einem Whirlpool, einem Fitnessraum und einem eigenen Nassbereich zum Entspannen einlädt. Der Außenbereich der Villa bietet mit einem 5 x 15 Meter großen Pool, einer Außendusche, einem Hotpot sowie einer gemütlichen Sommerküche mit traditionellem Pizzaofen ideale Voraussetzungen für sommerliche Genussmomente mit Familie und Freunden. Ein Weinkeller, ein Skiraum, eine separate Werkstatt, ein Geräteschuppen sowie ein Gewächshaus ergänzen das Angebot dieser außergewöhnlichen Immobilie. Für Fahrzeuge stehen drei Stellplätze und zwei Garagen zur Verfügung.

Die Villa verfügt über ein durchdachtes und vielseitiges Energiesystem. Neben einer Ölzentralheizung stehen auch Solarthermie, eine Photovoltaikanlage mit Speicher, ein Kachelofen sowie ein offener Kamin zur Verfügung. Die Betriebskosten sind abhängig vom Verbrauch und der Nutzung der PV-Anlage: Der monatliche Stromverbrauch liegt bei etwa 200 €, die Kanalgebühren belaufen sich auf ca. 200 € pro Quartal, Müll- und Wasserkosten betragen etwa 180 € pro Quartal. Der jährliche Ölverbrauch liegt – je nach Heizverhalten – zwischen 3.000 und 5.000 Litern.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Mag. Viola Wasmuth

national - Tel: [0670 4039361](tel:06704039361)

international - Tel: [+43 670 4039361](tel:+436704039361)

e-mail: [wasmuth@lifestyle-properties.at](mailto:wasmuth@lifestyle-properties.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <1.500m

### **Kinder & Schulen**



Schule <2.000m  
Kindergarten <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap