

**Traumhafte 2/3-Zimmer-Wohnung in Selpritsch mit Garten,  
Balkon und Garage!**



**Objektnummer: 8086/259**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9220 Velden am Wörther See
<b>Baujahr:</b>	1957
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	74,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Garten:</b>	313,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	161,60 €
<b>Heizkosten:</b>	62,20 €
<b>USt.:</b>	28,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



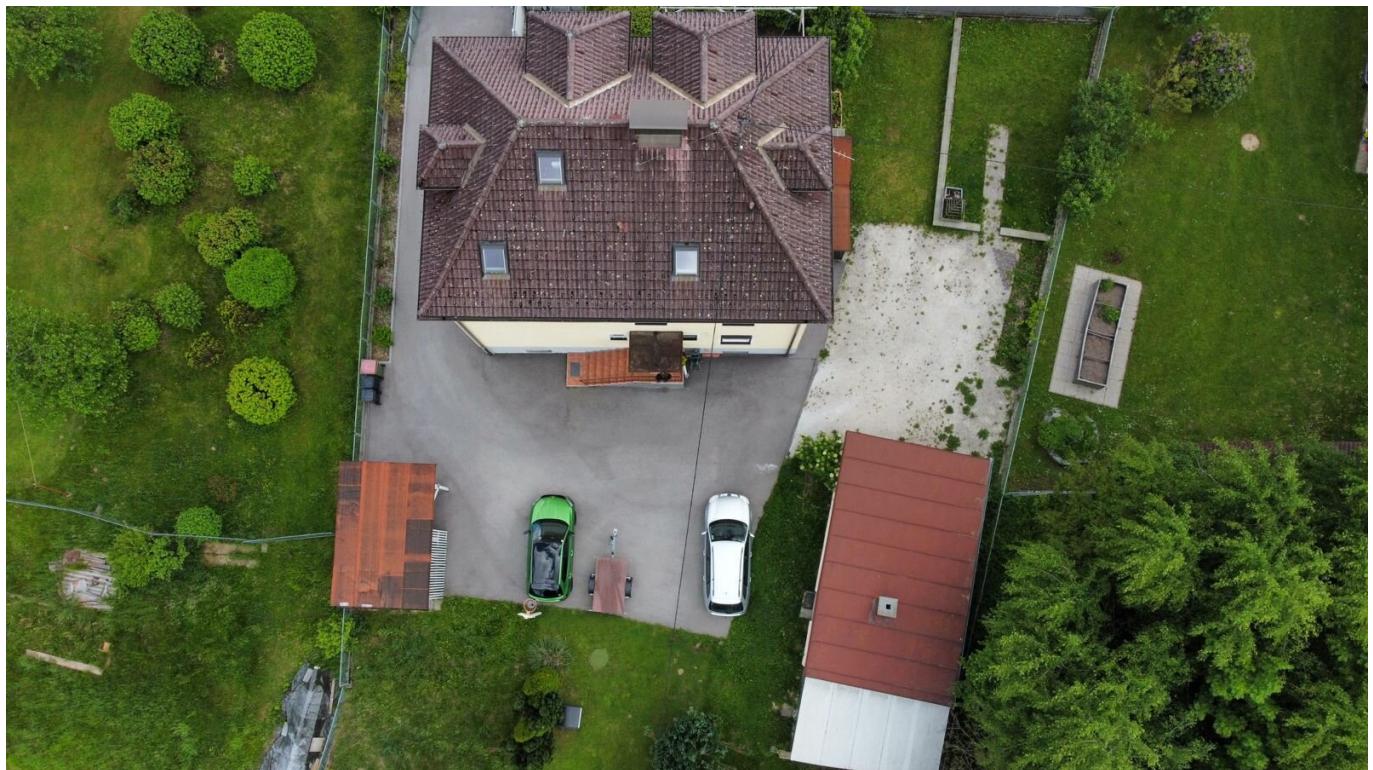
**Marco Ressmann**

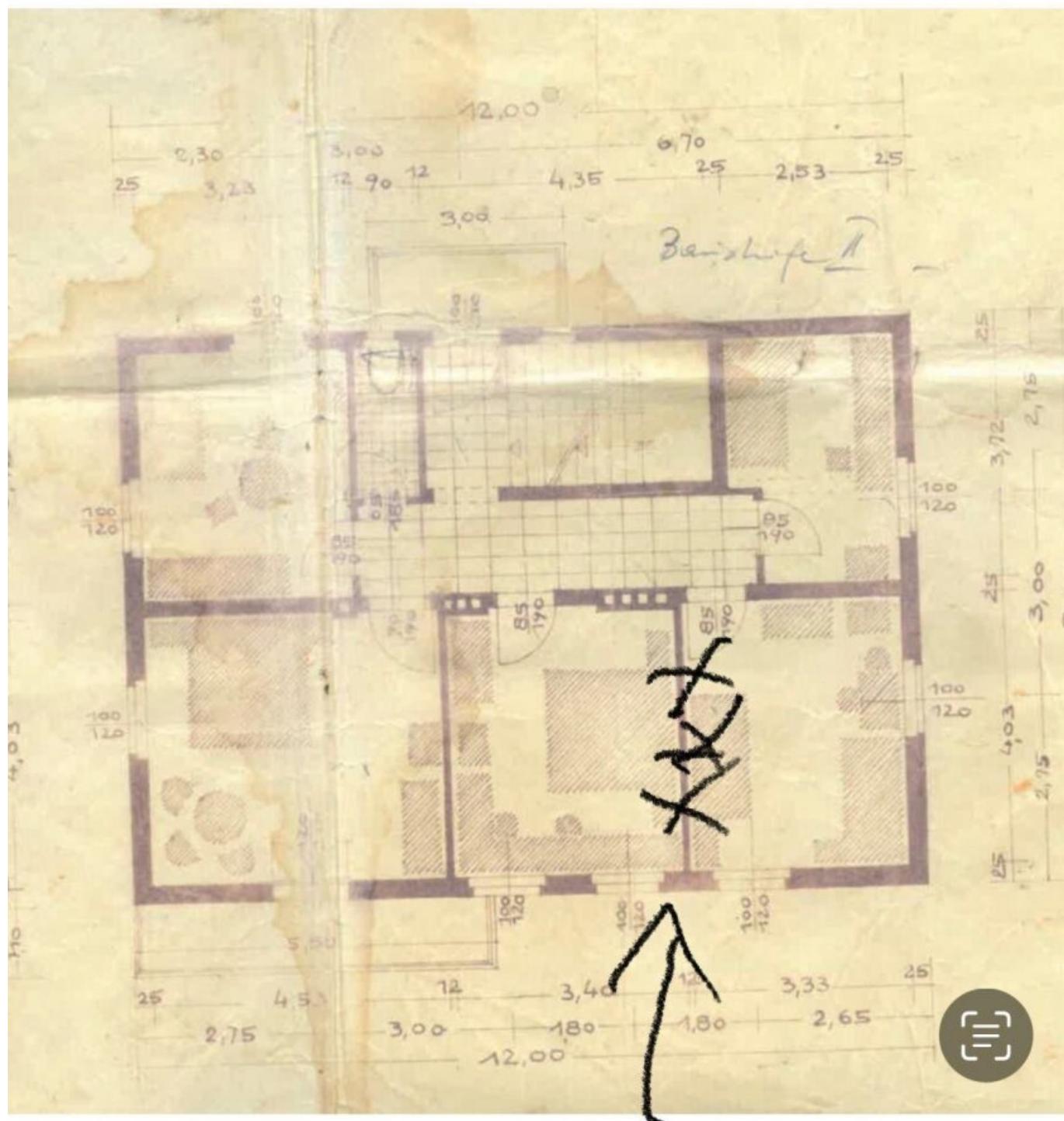
DAHEIM D.A. Immobilien GmbH  
Baumbachplatz 1  
9020 Klagenfurt











# Objektbeschreibung

Mit einer großzügigen Wohnfläche von **74 m<sup>2</sup>** und einem **privaten Garten von 313 m<sup>2</sup>** bietet diese Wohnung reichlich Platz zum Entspannen im Freien sowie für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Die **eigene Garage** sorgt für komfortable Parkmöglichkeiten direkt vor der Tür.

Hier können Sie das **Leben am Wörthersee in vollen Zügen genießen** – die bereits möblierte **Küche und das Badezimmer** ermöglichen einen unkomplizierten Einzug. Zwei **sonnige Balkone** – einer nach Südwesten, der andere nach Osten ausgerichtet – laden dazu ein, den malerischen Ausblick auf die Umgebung zu genießen.

Das Badezimmer überzeugt mit einem **Fenster und einer Badewanne**, die für entspannende Wohlfühlmomente sorgt. Zusätzlich bietet ein **eigener Kellerabteil** praktischen Stauraum. Des Weiteren wurde ursprünglich die Wohnung als **3-Zimmer-Wohnung** konzipiert und kann bei Bedarf wieder in diesen Zustand zurückversetzt werden.

Diese Wohnung vereint **Komfort, Stil und eine idyllische Lage** – perfekt für alle, die das besondere Lebensgefühl am Wörthersee suchen.

## Highlights der Wohnung:

- **Wohnfläche:** 74 m<sup>2</sup>
- **Privater Garten:** 313 m<sup>2</sup> – ideal für Entspannung und gesellige Abende
- **Zwei Balkone:** Südwest- und Ostbalkon mit malerischem Ausblick
- **Möblierte Küche & Badezimmer:** Einzugsbereit ohne zusätzlichen Aufwand
- **Badezimmer mit Fenster & Badewanne:** Helle Atmosphäre und entspannte Wohlfühlmomente
- **Eigene Garage:** Bequeme Parkmöglichkeit direkt vor der Tür
- **Kellerabteil:** Zusätzlicher Stauraum

- **Idyllische Lage am Wörthersee:** Perfekte Kombination aus Komfort, Natur und Lebensqualität

Habe ich Ihr Interesse geweckt ? Dann kontaktieren Sie mich unter +43 664 2338861 ich freue mich auf Ihren Anruf. Marco Ressmann

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap