

**Erstbezug: Vollmöblierte Gartenwohnung mit Terrassen –  
nur 3 Minuten vom Wörthersee entfernt**



**Objektnummer: 1697/1540**

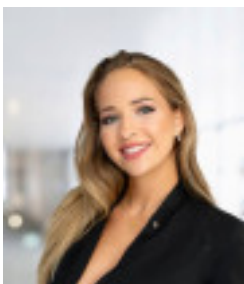
**Eine Immobilie von Full House Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 9220 Velden am Wörther See              |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1996                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                               |
| <b>Möbliert:</b>                     | Voll                                    |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 83,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 2                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2                                       |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                       |
| <b>Garten:</b>                       | 101,50 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 45,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>B</b> 0,95                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 334.500,00 €                            |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

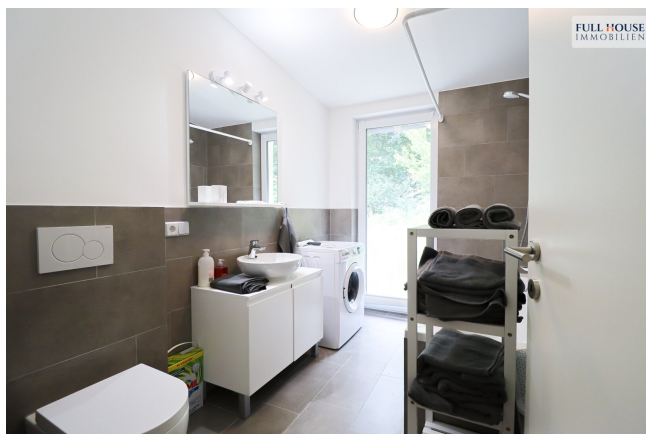
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

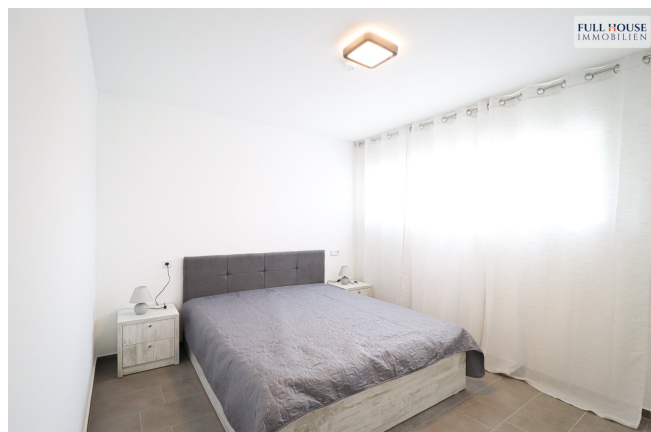
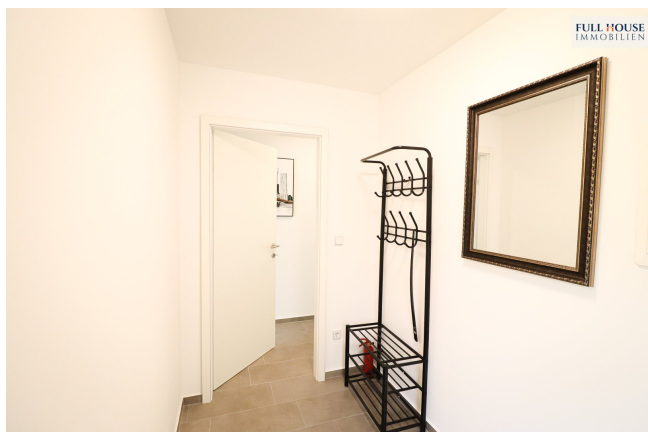
## Ihr Ansprechpartner



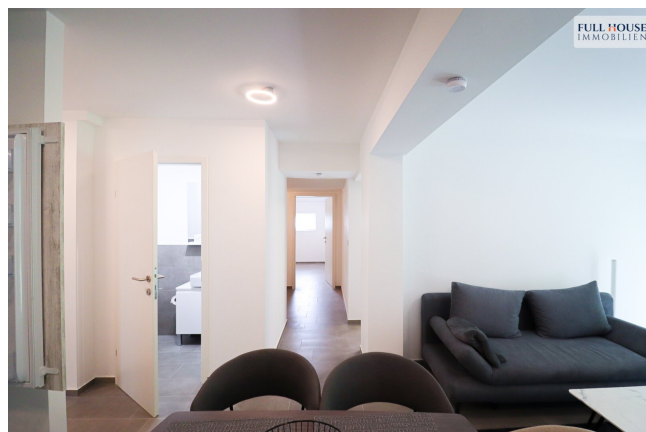
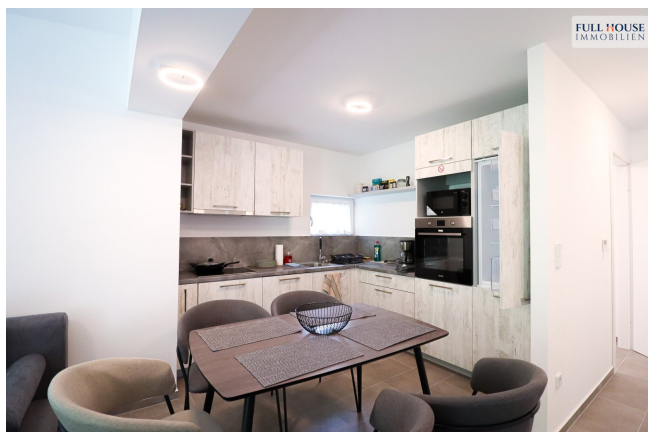
**Zollner Ksenia**

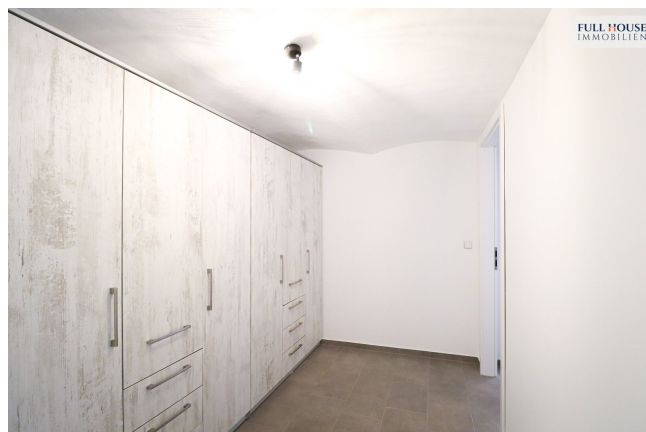
Full House Immobilien  
Schloßbergweg 1

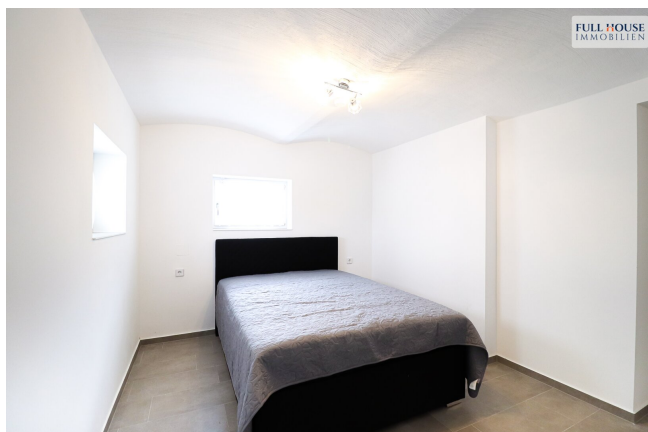








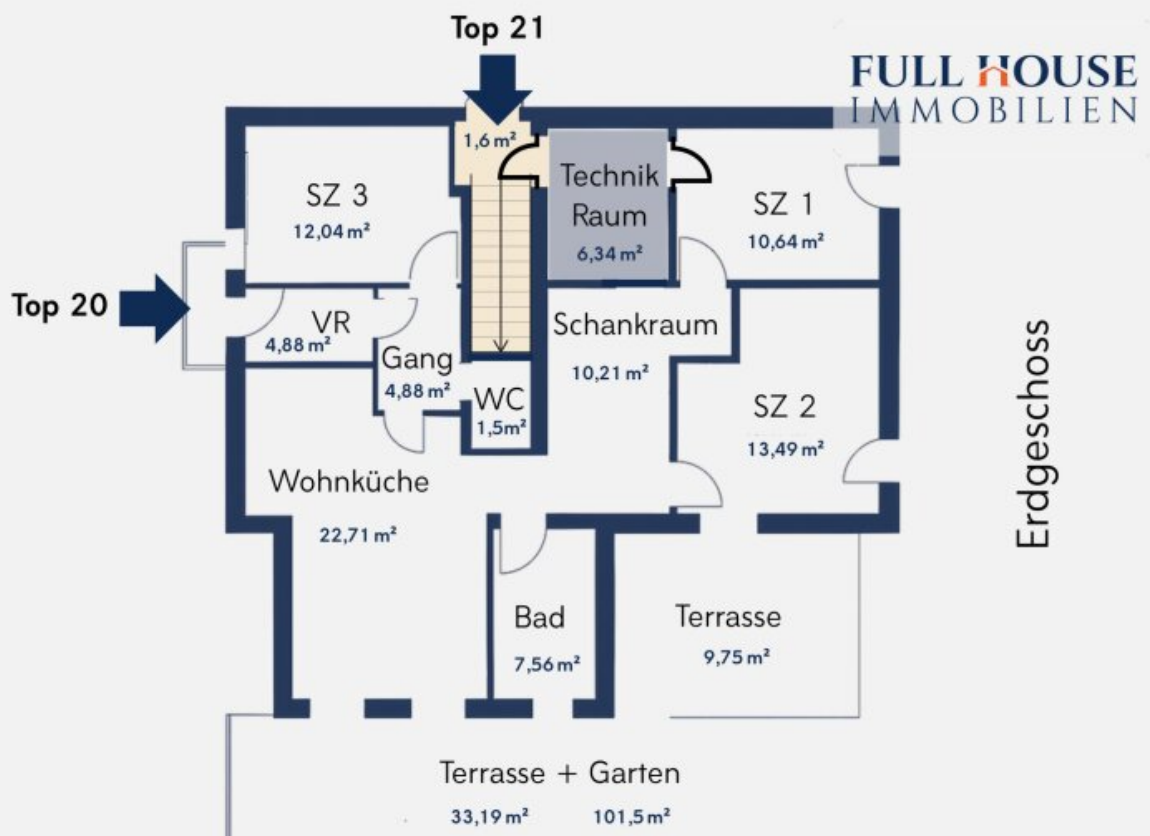




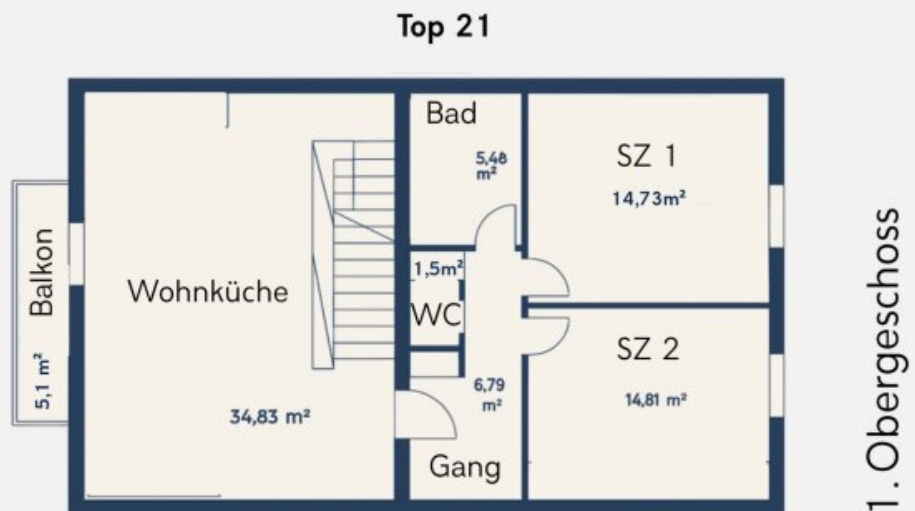








**FULL HOUSE**  
IMMOBILIEN



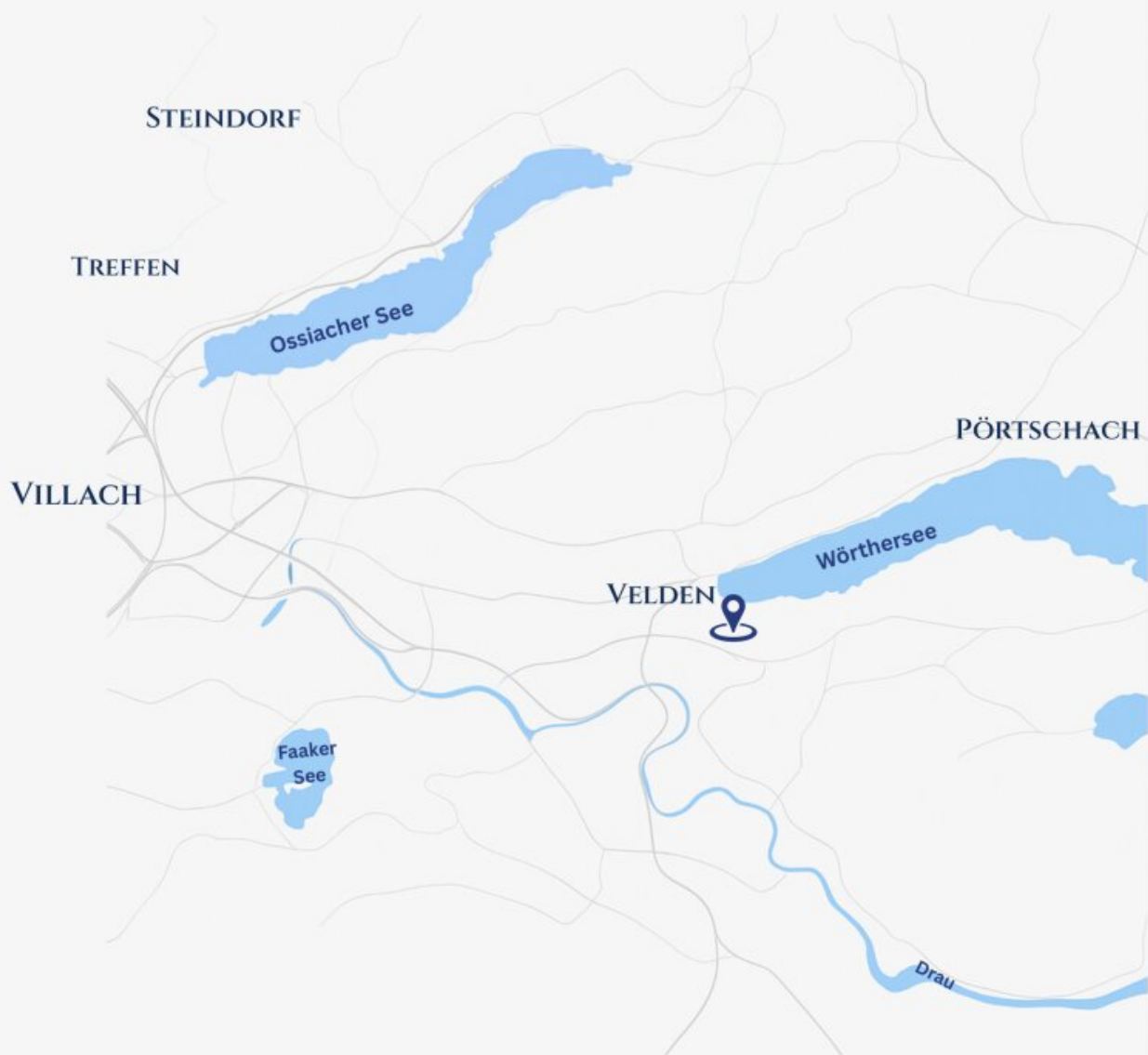


LAGEPLAN M=1:250  
KG 75301 AUGSDORF



|                                                                                       |                                                                                                                                                                           |                 |         |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------|-------------------|
|  | <b>KALLES STATIK GMBH</b><br>Bauwesen Statik Planifizierungen<br>Herta-Sachs-Strasse 23<br>9220 Kasperhof am Wörthsee<br>Telefon 09252 7017-700 Mail: kst@kallesstatik.de |                 |         |                   |
|                                                                                       | PROJEKT: Liegenschaft: EZ 143, KG 75301 Augsdorf, Parz. Nr. 150, 594/2<br>Keutzscher Straße 90 (A-E), 9220 Velden am Wörthsee                                             |                 |         |                   |
| DATUM: 13.06.2024                                                                     | PLANZIEHUNG: LAGEPLAN                                                                                                                                                     | MASSSTAB: 1:250 | DR.: MR | PLAN NR.: 758101C |
| A1/B = 870 / 7.800 (0,344*)                                                           |                                                                                                                                                                           | A11/PLN. 2017   |         |                   |

Allplan 2012



## Objektbeschreibung

Diese hochwertig ausgestattete Gartenwohnung im Erstbezug ist Teil eines modernen Zweifamilienhauses in ruhiger Lage von Velden am Wörthersee – **nur ca. 3 Autominuten vom türkisblauen Seeufer und dem Falkensteiner Schlosshotel** entfernt. Die ca. **83 m<sup>2</sup> große Wohnung** befindet sich im Erdgeschoss, ist **vollmöbliert**, großzügig und bietet mit Terrasse und Eigengarten ein Wohngefühl wie im eigenen Haus.

Betritt man die Wohnung über den seitlich gelegenen Eingang, gelangt man in einen kompakten **Vorraum mit Garderobenbereich**, der direkt in den ca. **22,7 m<sup>2</sup> großen Wohn-Essbereich** mit offener Küche übergeht. Der gesamte Raum ist lichtdurchflutet, nach Süden ausgerichtet und öffnet sich zur **überdachten Terrasse** mit anschließendem, **exklusiv zugeordnetem Garten von rund um 101,5 m<sup>2</sup>** – ein privates grünes Refugium für Entspannung, Essen im Freien oder spielende Kinder.

Der Schlafbereich ist intelligent getrennt vom Wohnraum angelegt: **Drei gut geschnittene Schlafzimmer** bieten Rückzugsmöglichkeiten für Familie, Gäste oder Homeoffice. Besonders komfortabel ist der zentrale **Schrankraum mit ca. 10 m<sup>2</sup>**, der großzügigen Stauraum schafft – selten in dieser Form bei Wohnungen zu finden. Ein **modern ausgestattetes Badezimmer mit Fenster**, Waschmaschinenanschluss und **Badewanne** sowie ein separates WC runden das Raumangebot ab.

Die Ausstattung ist durchgängig hochwertig: edle Fliesen, **Fußbodenheizung** in allen Räumen und mehrfachverglaste Fenster sorgen für moderne Wohnqualität und Energieeffizienz. Die **Möblierung** ist stilsicher, hell und harmonisch aufeinander abgestimmt – von der Küche bis zu den Schlafzimmern ist alles fix und fertig eingerichtet.

Zur Wohnung kann **ein überdachter Carport-Stellplatz zum Preis von € 15.000 zusätzlich erworben werden.**

Ob als Hauptwohnsitz oder Investment – diese voll ausgestattete, bezugsfertige Gartenwohnung vereint Qualität, Ruhe und Lagevorteil in einer der begehrtesten Regionen Kärntens.

**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://mary-butterfly.service.immo/registrieren/de) - <https://mary-butterfly.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <2.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap