

**Erstbezug: Vollmöbliertes Ein- oder Zweifamilienhaus mit
2 separaten Wohnungen – nur 3 Minuten vom Wörthersee
entfernt**



Objektnummer: 1697/1539

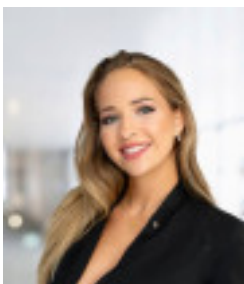
Eine Immobilie von Full House Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9220 Velden am Wörther See
Baujahr:	1996
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	162,77 m ²
Zimmer:	7,50
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	101,50 m ²
Heizwärmebedarf:	C 45,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,95
Kaufpreis:	669.000,00 €
Provisionsangabe:	

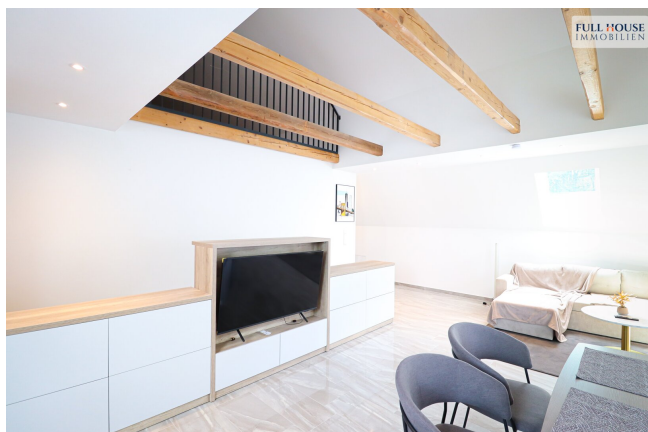
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

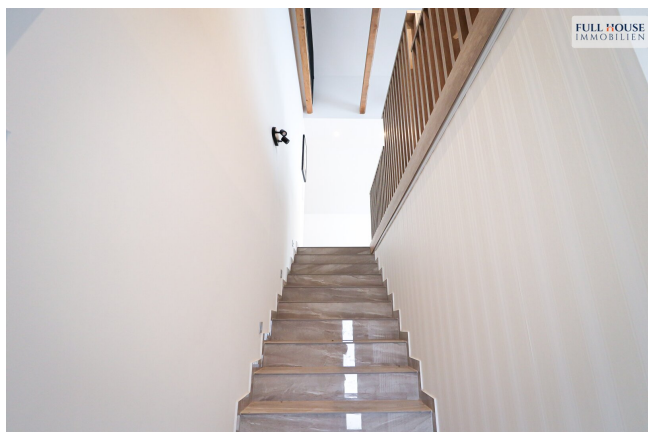
Ihr Ansprechpartner



Zollner Ksenia

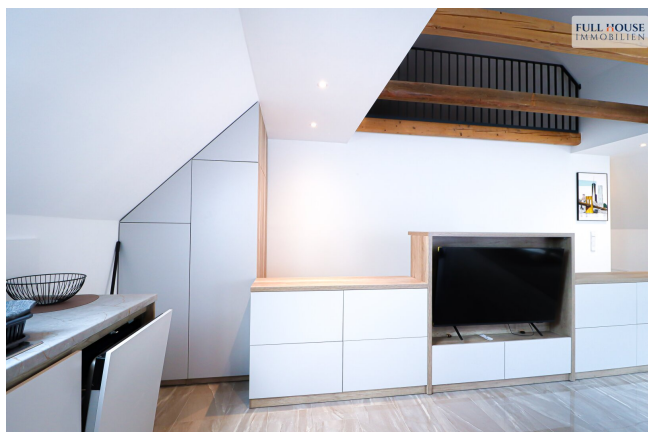
Full House Immobilien



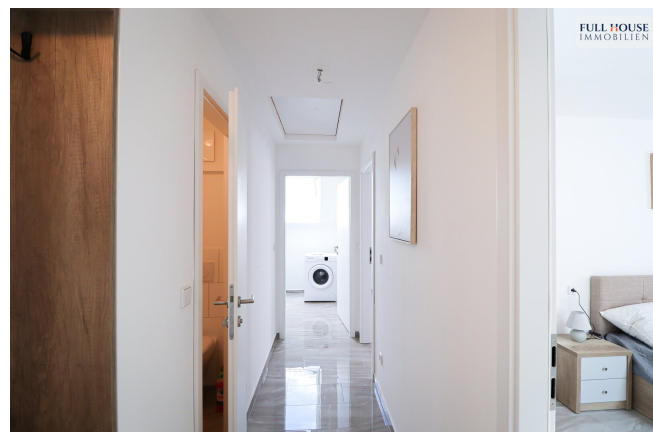










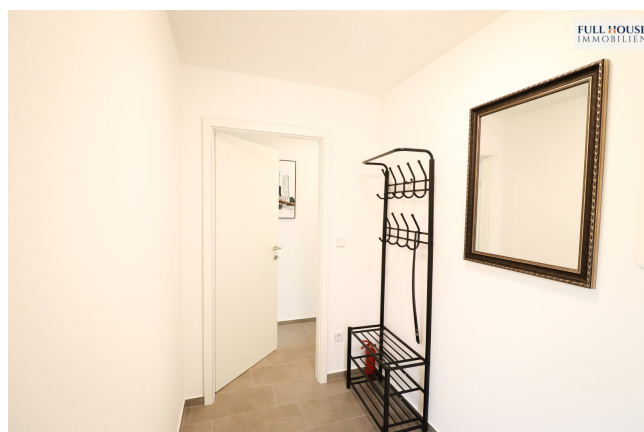
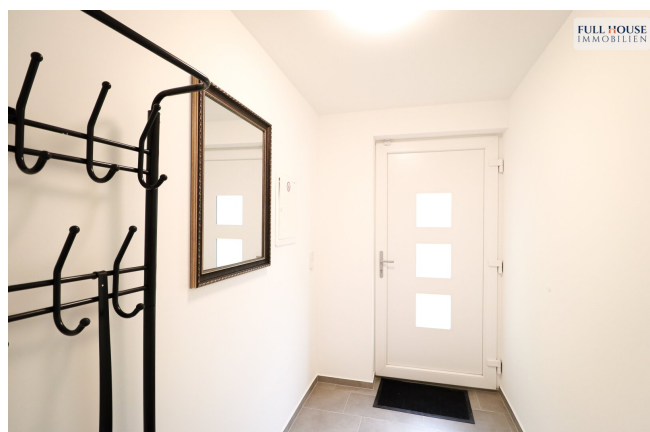




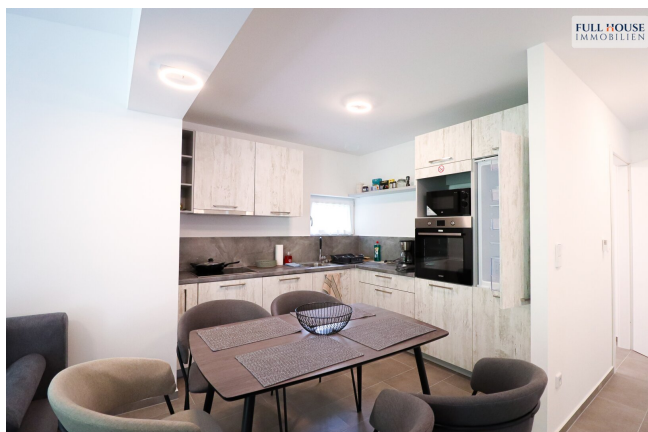


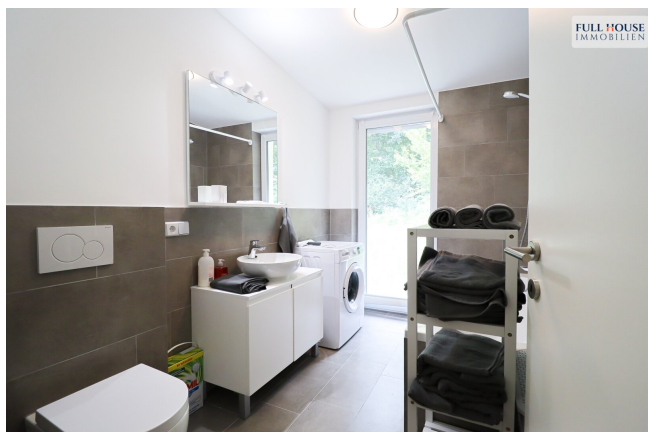
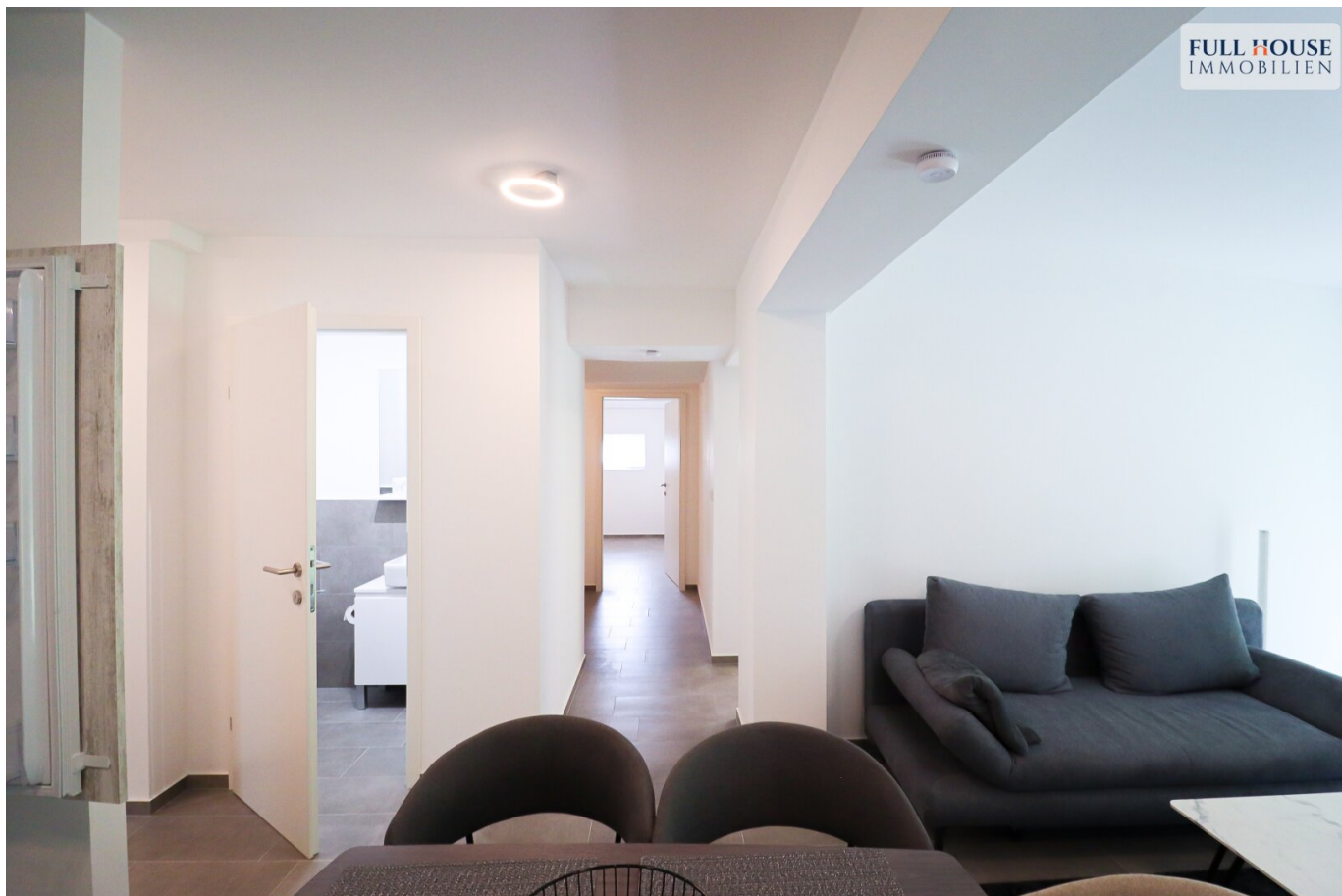


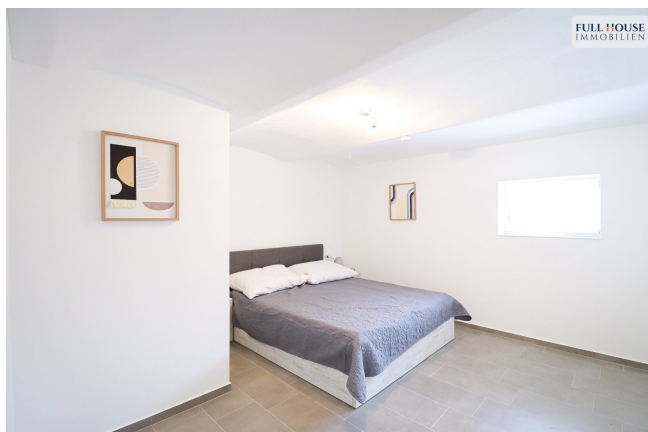


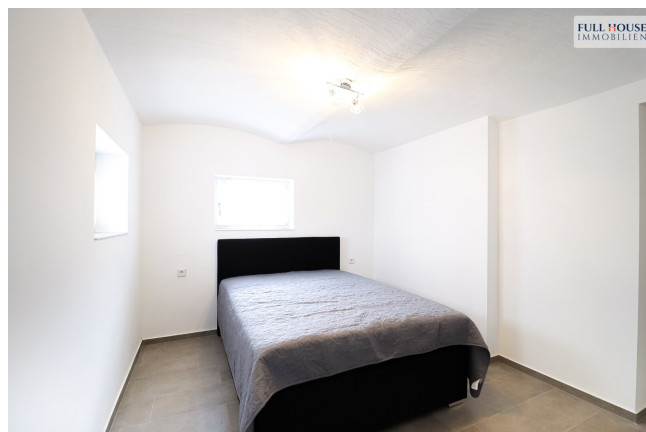
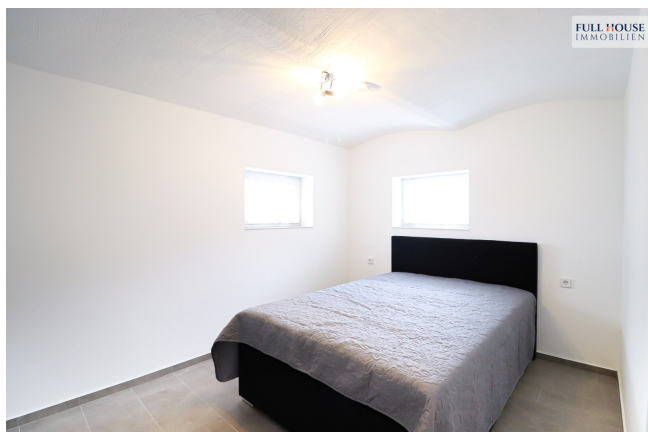






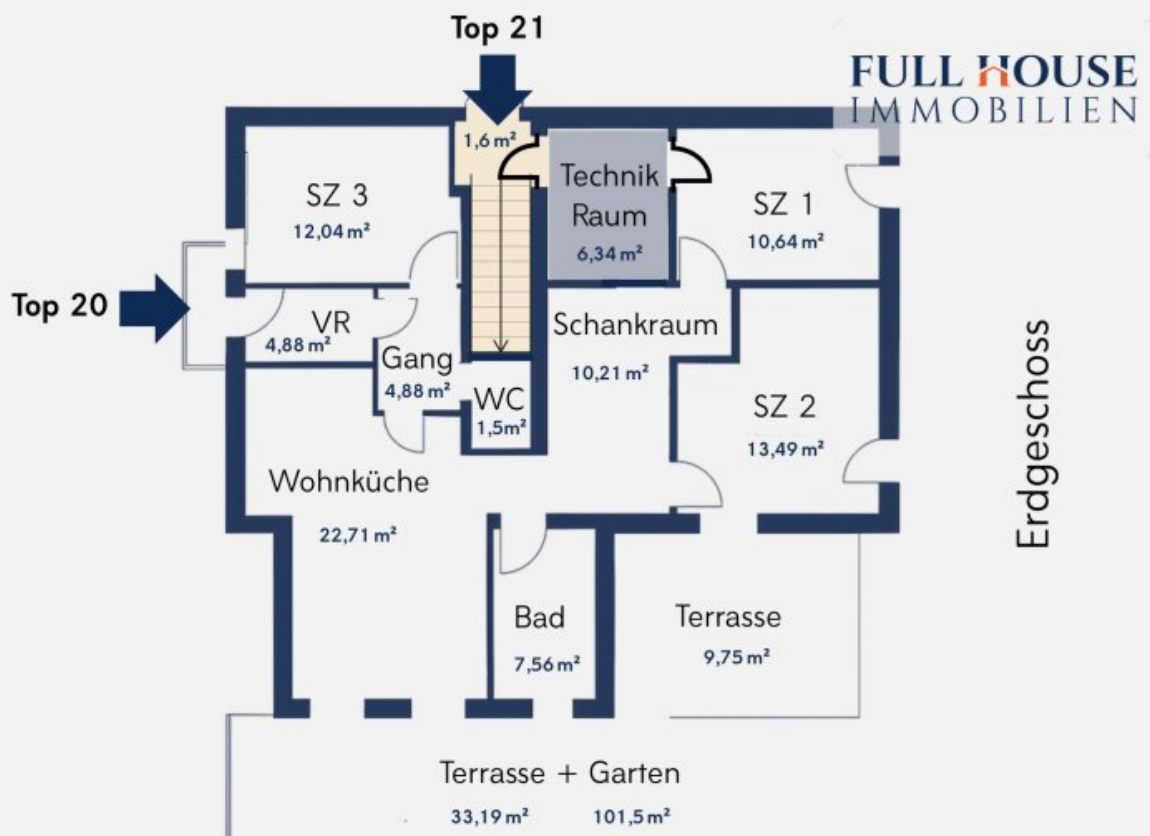




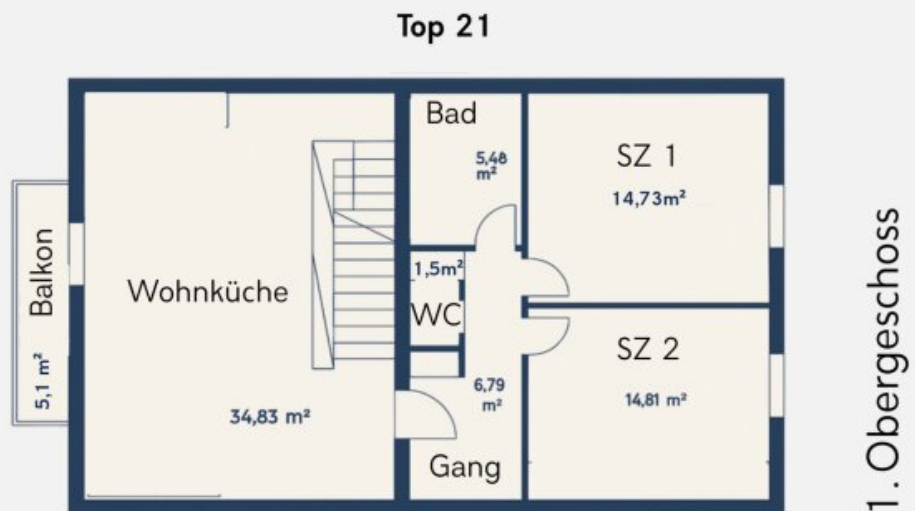








FULL HOUSE
IMMOBILIEN



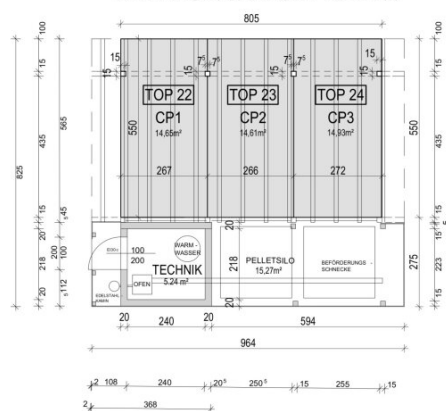


LAGEPLAN M=1:250
KG 75301 AUGSDORF

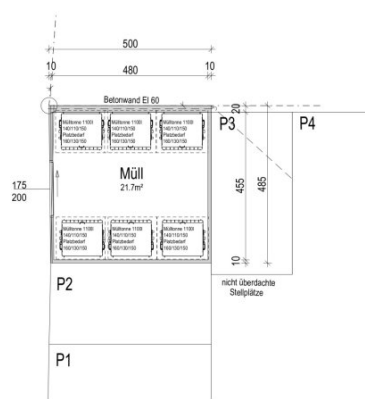


	KALLES STATIK GMBH Bauwesen Statik Planifizierungen Herta-Sachs-Strasse 23 9220 Kasperhof am Wörthsee Telefon 09363 917 780 Mail: oswald.kalles@com.at			
	PROJEKT:	Liegenschaft: EZ 143, KG 75301 Augsdorf, Parz. Nr. 150, 594/2 Keutschacher Straße 90 (A-E), 9220 Velden am Wörthsee		
DATE:	FAKULTÄT:	PROJEKT:	DEZ:	PLAN NR.
13.06.2024	LAGEPLAN	1:250	MR	758101C
A11 (plm) 2017				

HEIZRAUM/CARPORT M=1:100



MÜLLRAUM M=1:100



KALLES STATIK GMBH

Bauwesen Statik Parifizierungen

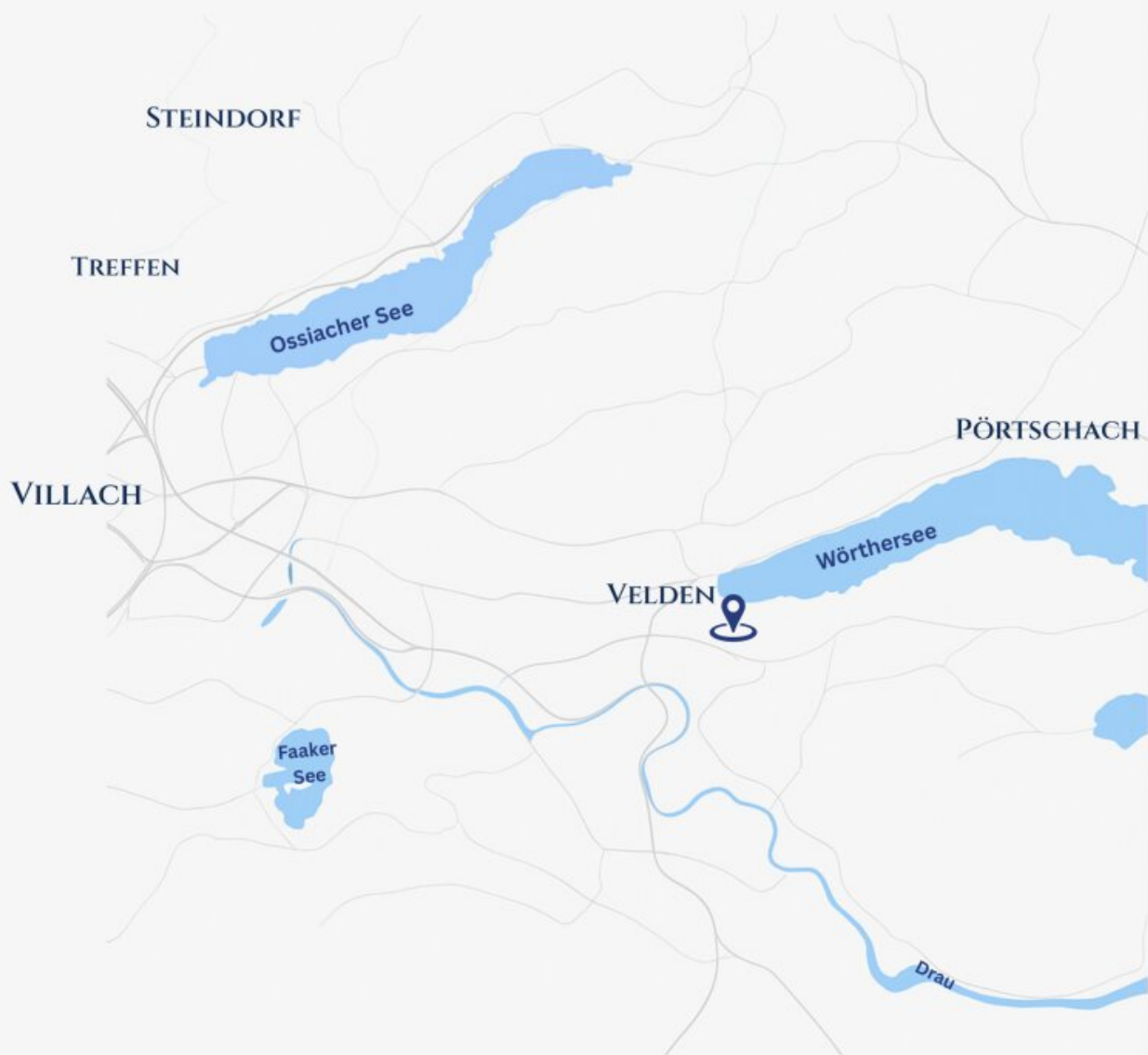
Hans-Sachs-Strasse 23
9020 Klagenfurt am Wörthersee
Telefon 0463/ 571 780 Mail bmst.kalles@aon.at

PROJEKT: Liegenschaft: EZ 143, KG 75301 Augsdorf, Parz. Nr. .150, 594/2
Keutschacher Straße 90 (A-E), 9220 Velden am Wörthersee

DATUM	PARIFIZIERUNG	MASSSTAB	GEZ.	PLAN. NR.
06.05.2024	HEIZRAUM/CARPORT und MÜLLRAUM	1:100	MR	7581/12C

H/B = 297 / 420 (0.12m²)

Allplan 2012



Objektbeschreibung

Dieses hochwertig errichtete Zweifamilienhaus bietet ein durchdachtes Wohnkonzept mit zwei voll ausgestatteten, sonnendurchfluteten Wohneinheiten, die sowohl separat als auch optional verbunden genutzt werden können – ideal für Familien, Generationenwohnen, Vermietung oder Wohnen & Arbeiten unter einem Dach. Jede der beiden Einheiten verfügt über einen **eigenen, unabhängigen Eingang**. Zusätzlich besteht eine optionale Verbindung über den zentralen **Technikraum im Erdgeschoss**, der **von beiden Seiten jeweils über eine versperrbare Tür zugänglich** ist – eine außergewöhnlich flexible und wertvolle Lösung.

Die **untere Wohneinheit** (Top 20) befindet sich im Erdgeschoss und bietet auf ca. **83 m² Wohnfläche** ein durchdachtes, funktionales Raumgefühl. Der Zugang erfolgt über einen eigenen Eingangsbereich mit praktischem Windfang. Das Herzstück der Wohnung ist die offene **Wohnküche mit ca. 22,7 m²**, die durch ihre großen Fensterflächen besonders hell wirkt und direkten Zugang zur **überdachten Terrasse** und dem ca. **100 m² großen Eigengarten** bietet. Drei Schlafzimmer, ein großzügiger Schrankraum, ein Tageslichtbad mit Badewanne sowie ein separates WC schaffen ein angenehmes, alltagstaugliches Wohnumfeld. Die Ausstattung umfasst **durchgehende Steinböden mit komfortabler Fußbodenheizung**, geschmackvolle Möblierung in neutralen Farben und moderne Technik.

Die **obere Einheit** (Top 21) erstreckt sich über das erste Obergeschoss und umfasst ca. **80 m² Wohnfläche**, die sich luftig und offen präsentieren. Mittelpunkt ist die ca. **34,8 m² große Wohnküche**, von der aus sich ein **sonniger Balkon mit Grünblick** erschließt – ideal für Frühstück in der Sonne oder entspannte Abendstunden. Zwei geräumige Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer mit Fenster, ein separates WC und ein zentraler Vorraum sorgen für angenehme Wohnqualität. Über eine interne Treppe gelangt man zudem in einen **ausgebauten Dachraum**, der sich hervorragend als Gästezimmer, Homeoffice oder Stauraum eignet. Auch diese Wohnung ist **vollmöbliert und sofort bezugsbereit**.

Beide Wohnungen verfügen über **hochwertige Natursteinböden**, mehrfach verglaste Fenster, moderne Bäder und getrennte Anschlüsse. Die Beheizung erfolgt über eine **energieeffiziente Pellets-Zentralheizung** in Kombination mit **Fußbodenheizung** in allen Räumen. Der **Technikraum mit ca. 6,3 m²** dient nicht nur der Hausversorgung, sondern stellt auch die **optionale Verbindung beider Einheiten** her – durch zwei getrennte, absperzbare Innentüren.

Ergänzt wird das Angebot durch **zwei überdachte Carport-Stellplätze**, die **jeweils zum Preis von € 15.000 zusätzlich erworben** werden können.

Ob zum Eigennutz, zur Vermietung oder als clevere Kombination aus Wohnen und Investition:

Das Haus kann im Ganzen oder auch als zwei separate Eigentumswohnungen erworben werden – und das nur **3 Minuten vom Wörthersee entfernt**.

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