

**Erstbezug: Vollmöblierte Gartenwohnung inkl. Heizung mit
Terrasse – nur 3 Min. zum Wörthersee**



Objektnummer: 1697/1564

Eine Immobilie von Full House Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9220 Velden am Wörther See
Baujahr:	1996
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	101,50 m ²
Heizwärmebedarf:	C 45,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,95
Gesamtmiete	1.550,00 €
Kaltmiete (netto)	1.409,09 €
Kaltmiete	1.409,09 €
USt.:	140,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Michael Wagner

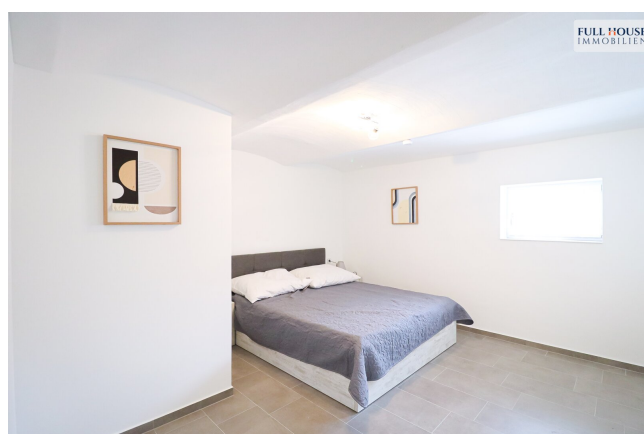


FULL HOUSE
IMMOBILIEN

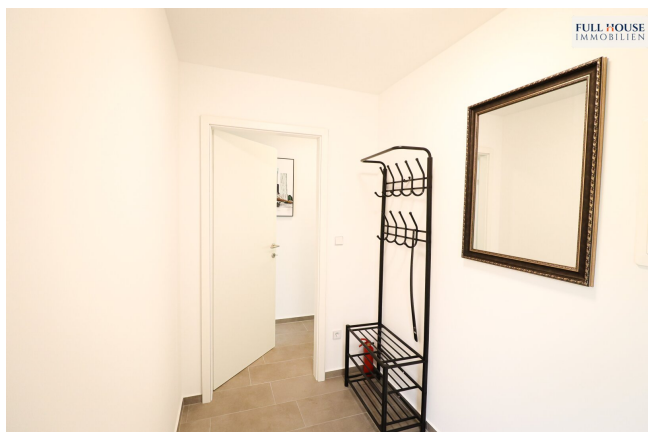
Immobilien verkaufen mit System statt Hoffnung
Noch nicht am Markt – aber schon in guten
Händen

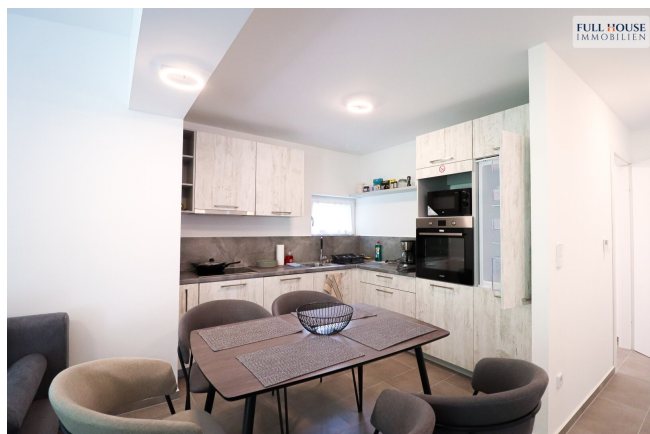
Der Immobilienverkauf beginnt
nicht beim Inserat. Wir kombinieren
vorgemerkte Kontakte mit
durchdachter Vermarktung –
persönlich & effektiv.

+43 676 4217090 office@full-house.immo



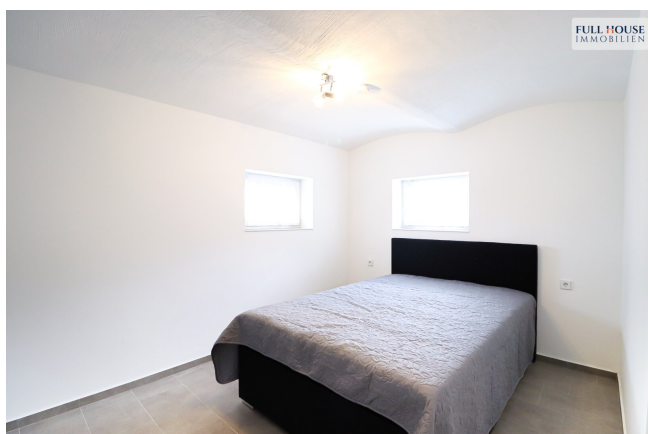




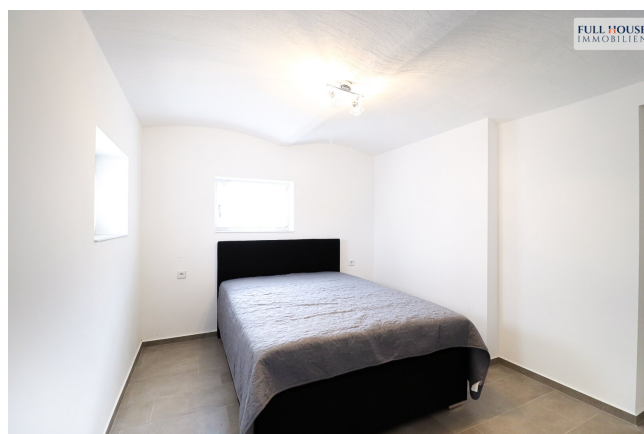




FULL HOUSE
IMMOBILIEN



FULL HOUSE
IMMOBILIEN

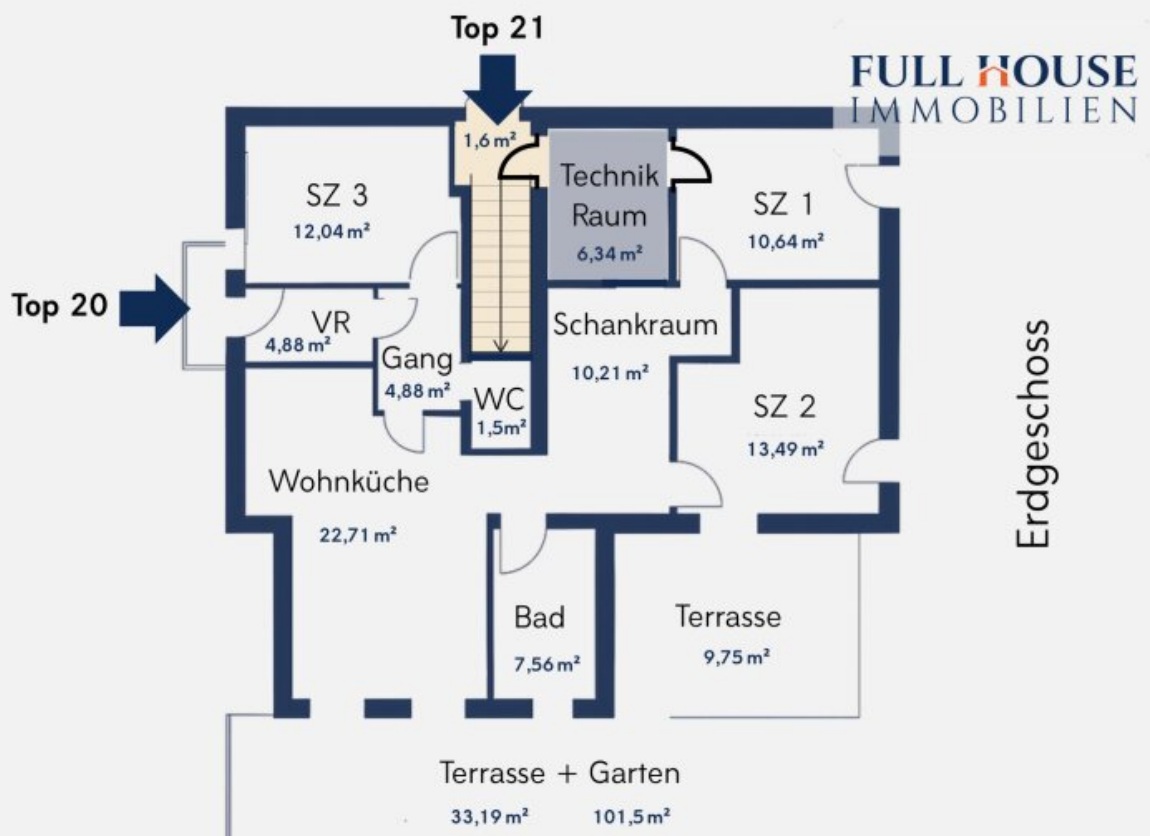


FULL HOUSE
IMMOBILIEN

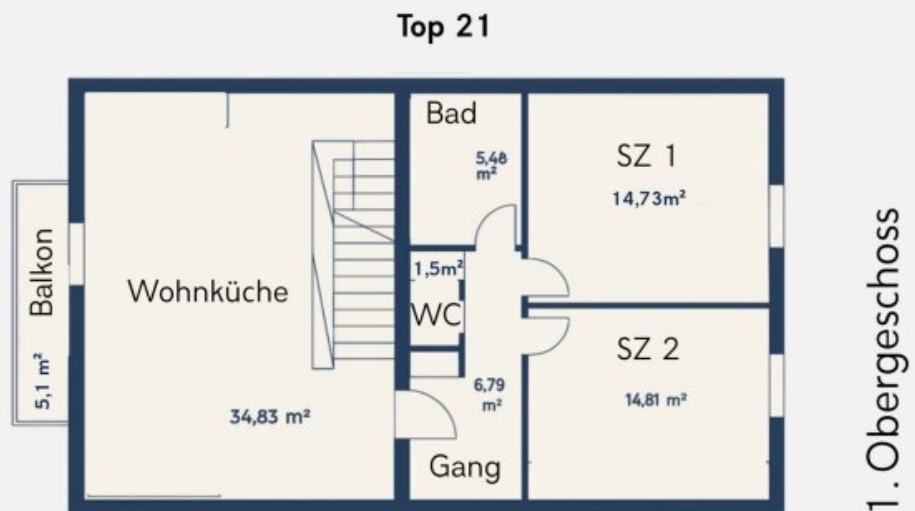








FULL HOUSE
IMMOBILIEN



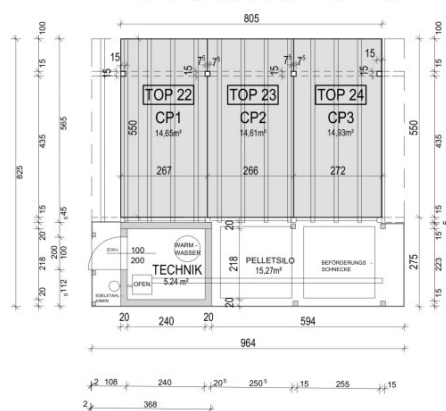


LAGEPLAN M=1:250
KG 75301 AUGSDORF

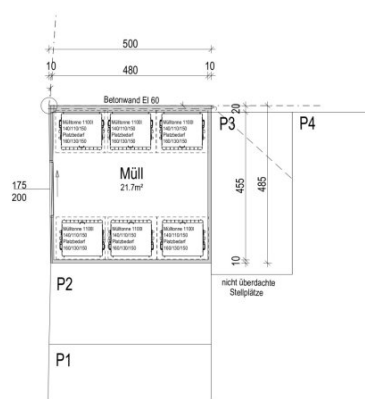


	KALLES STATIK GMBH Bauwesen Statik Planifizierungen Herta-Sachs-Strasse 23 9220 Kappelhof am Wörthsee Telefon 09252 7017-700 Mail: info@kalles.de			
	PROJEKT: Liegenschaft: EZ 143, KG 75301 Augsdorf, Parz. Nr. 150, 594/2 Keutzscher Straße 90 (A-E), 9220 Velden am Wörthsee			
DATUM: 13.06.2024	PLANSTÜCK: LAGEPLAN	MASSSTAB: 1:250	DRG.: MR	PLAN NR.: 758101C
A1/B = 875 / 800 (0,844)		A11/101, 2017		

HEIZRAUM/CARPORT M=1:100



MÜLLRAUM M=1:100



KALLES STATIK GMBH

Bauwesen Statik Parifizierungen

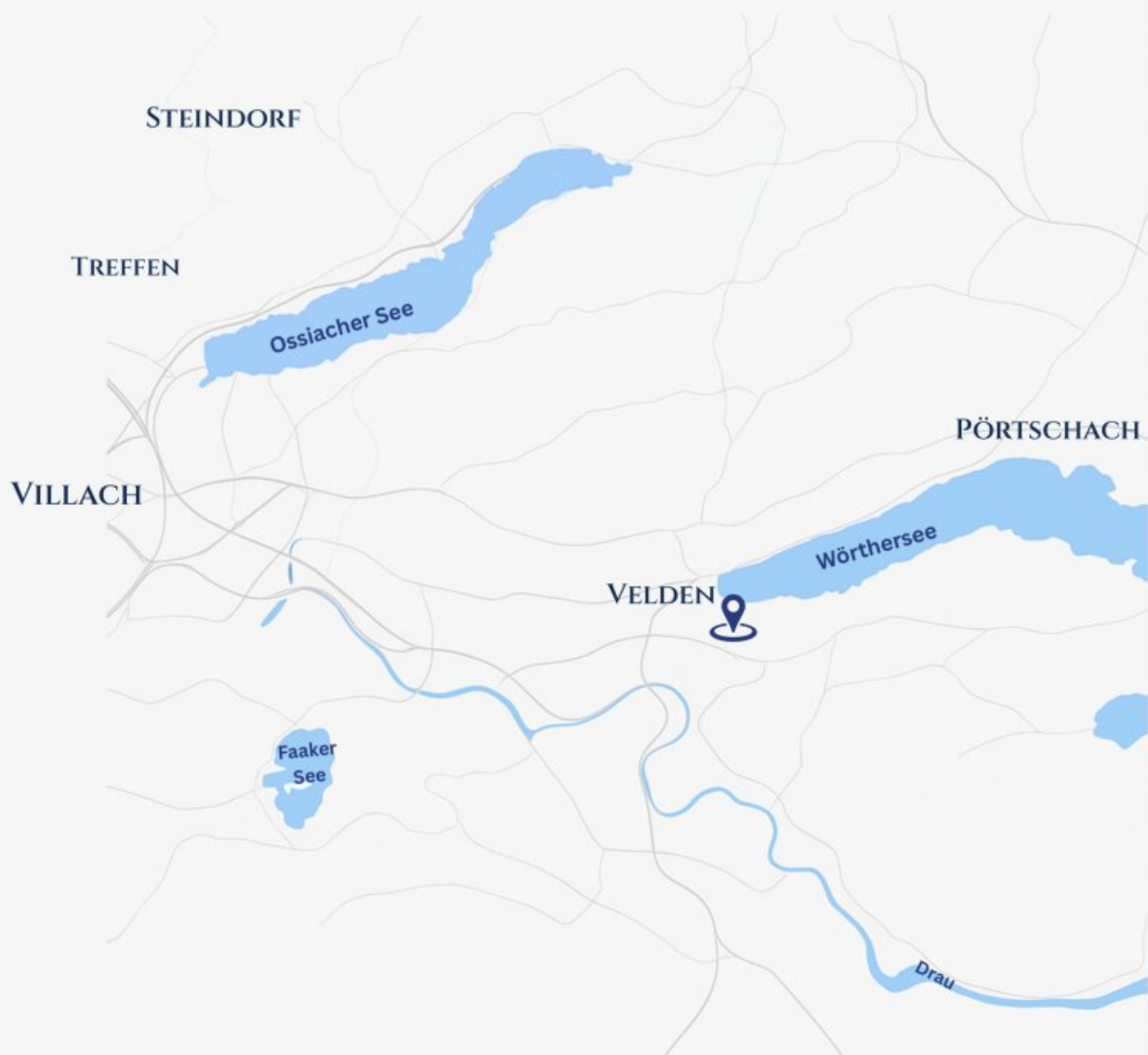
Hans-Sachs-Strasse 23
9020 Klagenfurt am Wörthersee
Telefon 0463/ 571 780 Mail bmst.kalles@aon.at

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

Diese **hochwertig ausgestattete Gartenwohnung** im Erstbezug befindet sich im Erdgeschoss eines modernen Zweifamilienhauses in ruhiger Lage von Velden am Wörthersee – nur rund **3 Autominuten vom türkisblauen Seeufer** und dem Falkensteiner Schlosshotel entfernt.

Die Wohnung bietet **ca. 83 m² Wohnfläche** und ist **vollmöbliert** – Sie können sofort einziehen. Über den seitlich gelegenen Eingang gelangt man in einen kompakten Vorraum mit Garderobenbereich, der direkt in den **ca. 22,7 m² großen Wohn-Essbereich** mit offener, komplett ausgestatteter Küche übergeht. Von hier aus öffnet sich der Raum zur **überdachten Terrasse** und dem **exklusiv zugeordneten Garten von ca. 101,5 m²** – ein privater Rückzugsort für Entspannung, Mahlzeiten im Freien oder spielende Kinder.

Der **Schlafbereich** ist vom Wohnraum getrennt und umfasst **drei gut geschnittene Schlafzimmer**, die sich ideal als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen lassen. Ein besonderes Highlight ist der **großzügige Schrankraum mit ca. 10 m²**, der viel Stauraum bietet. Das **moderne Badezimmer** verfügt über ein Fenster, eine Badewanne und einen Waschmaschinenanschluss; ein **separates WC** ergänzt den Grundriss.

Die Ausstattung überzeugt mit **edlen Fliesen, Fußbodenheizung in allen Räumen** und **mehrfachverglasten Fenstern** für hohen Wohnkomfort und Energieeffizienz. Die stilvolle Möblierung ist hell, modern und aufeinander abgestimmt – **vom Geschirr bis zum Schlafzimmer ist alles vorhanden**.

Ein **überdachter Carport-Stellplatz** kann zusätzlich angemietet werden.

Diese Wohnung ist ideal für alle, die **Qualität, Ruhe und eine Top-Lage** am Wörthersee schätzen – **bezugsfertig, hochwertig und mit Platz im Freien**.

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 Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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