

## **Außergewöhnliche VILLA in Velden am Wörthersee**



Villa Velden am Wört

**Objektnummer: 905/03521**

**Eine Immobilie von ATV Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9220 Velden am Wörther See
<b>Baujahr:</b>	2001
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	200,00 m²
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 81,10 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,28

## Ihr Ansprechpartner



### **Dkfm Alfred TISCHLER**

ATV Immobilien GmbH

T +43 4248 3002

H 0664-4354157

F +43 4248 3002 - 2

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

















## Objektbeschreibung

### Charmante Villa mit Parkgarten & Poolhaus in Velden am Wörthersee

Ein Refugium der Ruhe und Eleganz – mitten im Herzen des Wörthersees

Ein Ort, an dem sich Lebensqualität und Stil vereinen

Diese außergewöhnliche Villa liegt auf einem **parkartig angelegten Grundstück von rund 2.160 m<sup>2</sup>** in **zentraler und zugleich ruhiger Lage von Velden am Wörthersee**. Das Ufer des türkisblauen Sees, das legendäre **Schlosshotel Velden**, die **Marina**, das **Casino** und die **Gourmetrestaurants** der Region sind nur wenige Gehminuten entfernt.

Mit ihrer stilvollen Architektur, der prachtvollen Gartenanlage und einem architektonisch einzigartigen Poolhaus bietet diese Liegenschaft **diskreten Luxus** und **höchste Lebensqualität** – eingebettet in eine der begehrtesten Adressen Österreichs.

### Velden – die Riviera Österreichs

Velden am Wörthersee liegt am westlichen Ufer des berühmten Kärntner Sees und zählt seit dem 19. Jahrhundert zu den exklusivsten Sommerfrischen des Alpenraums. Bereits die österreichische Aristokratie ließ hier ihre Villen errichten – heute ist Velden Synonym für **Lebensfreude, Kultur und Luxus**.

Die Stadt bietet eine **perfekte Infrastruktur**: internationale Schule, gehobene Boutiquen, Spitzenrestaurants, Golfplätze, ein Yachthafen, Wander- und Radwege sowie beste Verkehrsanbindungen nach **Klagenfurt, Laibach und Triest**.

Ein Ort, der **Erholung, Lifestyle und Naturerlebnis** auf unvergleichliche Weise verbindet.

### Architektur & Ausstattung

Die im Jahr **2000** umfassend **neu errichtete Villa** (nach kompletter Erneuerung eines Altbestands) präsentiert sich in klassischer **Massivbauweise** mit **Walmdach** und **Vollkeller**. Rund **200 m<sup>2</sup> Wohnfläche** auf zwei Ebenen vereinen **zeitlose Architektur** mit **modernstem Wohnkomfort**.

#### Erdgeschoss – Großzügigkeit & Stil (ca. 94 m<sup>2</sup>)

Einladendes Entreé mit Garderobe, Gäste-WC, Wirtschaftsraum, großes Wohn- und Esszimmer, separate Küche, Schlafzimmer sowie ein elegantes Bad mit Bidet und WC. Von hier führt eine **großflächige Natursteinterrasse** direkt in den **wundervollen Parkgarten**.

#### Obergeschoss – Privater Rückzugsort (ca. 97 m<sup>2</sup>)

Zwei Schlafzimmer, zwei Bäder, ein Büro und eine **große Südwestterrasse** mit herrlichem Blick über die gepflegte Gartenlandschaft bis hin zu den **Karawanken**.



### Kellergeschoss (ca. 100 m<sup>2</sup>)

Mehrere Lagerräume, ein Duschraum sowie Heiz- und Tankräume für die zentrale **Öl-Niedertemperatur-Fußbodenheizung (6.000 l)**, die auch das Poolhaus versorgt.

### Das Poolhaus – ganzjährige Erholung auf höchstem Niveau

Das **architektonisch wie technisch herausragende Poolhaus** mit rund **133 m<sup>2</sup>** ist ein Highlight der Liegenschaft. Ein **5 x 10 m Schwimmbecken** mit **Gegenstromanlage**, Dusche, WC und **Barbecue-Bereich** bieten Wellness und Entspannung zu jeder Jahreszeit. Große Glasflächen und die geschützte Gartenlage machen diesen Bereich zu einer **Oase der Ruhe und Kraft** – privat, sonnig und uneinsehbar.

### Hochwertige Ausstattung

- Edle **Marmor- und Parkettböden**
- Große Fensterfronten mit **Raffstores**
- **Kachelofen** im Wohnbereich
- **Alarm- und Klimaanlage** für Sicherheit und Komfort
- **Garage für 3 PKW** sowie zusätzliche Stellplätze
- Hochwertige **Einfriedung und Gartenmauer (1,80 m)**
- Vollmöblierung in elegantem, klassischem Stil

### Der Garten – ein Stück Paradies

Der parkähnliche Garten mit gepflegten Rasenflächen, Ziersträuchern, alten Bäumen und einem romantischen **Springbrunnen** schafft eine Atmosphäre wie in einer kleinen Schlossanlage. Ein idyllischer **Sitzplatz im Grünen** lädt zum Verweilen ein – ein Ort der Ruhe und Inspiration mitten in Velden.

### Key Facts

#### Merkmal Beschreibung

**Grundstück: 2.160 m<sup>2</sup>**

**Wohnfläche: ca. 191 m<sup>2</sup>**

**Poolhaus: 133 m<sup>2</sup> mit 5x10 m Becken & Gegenstromanlage**

**Baujahr: 2000 (komplett erneuert)**

**Zimmer: 7 (2 Wohn-, 1 **Speise-**, 3 Schlaf-, 1 Büro)**

**Bäder / WCs: 3 Bäder, 3 Bidets, 4 WC**

**Heizung: Öl-Zentralheizung, Fußbodenheizung, Kachelofen**

**Garage / Stellplätze: 3 PKW + weitere **Stellplätze****

**Energiekennzahl: HWB SK 81,1 kWh/m<sup>2</sup>a – FGee SK 1,28**

**Besonderheiten: Poolhaus, Parkgarten, hochwertige Ausstattung, absolute Privatsphäre**

### Fazit

Diese charmante Villa vereint klassische **Eleganz**, **höchste Wohnqualität** und eine traumhafte





Parklandschaft zu einem einzigartigen Gesamterlebnis. Ein Refugium für Anspruchsvolle, das Privatsphäre, **Stil und Wohlbefinden auf höchstem Niveau bietet – eingebettet in** die magische Atmosphäre des Wörthersees.

Kaufpreis: auf Anfrage (gediegen möbliert, **zzgl. Kaufnebenkosten**)

*Eine Residenz für Menschen, die das Außergewöhnliche lieben –und die Schönheit des Wörthersees in vollen Zügen genießen wollen.*



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.