

**ENTKERNT und BEREIT | Ihr Projekt in Velden am  
Wörthersee, inkl. BOOTSLIEGEPLATZ**



**Objektnummer: 2411099-2**

**Eine Immobilie von BOLESCH Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Landhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9220 Velden am Wörther See
<b>Zustand:</b>	Entkernt
<b>Wohnfläche:</b>	350,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	495.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Bernhard C Bolesch, BSc**

BOLESCH Immobilien GmbH  
Khevenhüllerstraße 6  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 - 463 - 203 202  
H +43 676 7172333  
F +43 - 463 - 203 202 - 66

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









# Objektbeschreibung

Dieses **charmante Landhaus Velden am Wörther See**, besticht durch seine idyllische Lage am **Waldrand**, inmitten der atemberaubenden Natur Kärtens. Nur wenige Minuten vom **türkisblauen Wörthersee** entfernt, bietet es Ihnen den perfekten Rückzugsort. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, inklusive einer nahegelegenen Bushaltestelle, sorgt für eine bequeme Erreichbarkeit der umliegenden Orte und Freizeitmöglichkeiten. Genießen Sie Ruhe und Erholung in dieser malerischen Umgebung!

Das klassische Landhaus ermöglicht durch seine Aufteilung in ein **Haupthaus und einen separat begehbarer Zubau** mannigfaltige Möglichkeiten - so kann der Zubau als **Büro, Gästehaus, aber auch als Ordination** ausgebaut werden. Das **großzügige Grundstück mit Badeteich** rundet diese einmalige Gelegenheit ab.

Die Liegenschaft wurde in mühevoller Arbeit **völlig entkernt** und entrümpelt, und steht bereit für Ihren Um- und Ausbau!

Der Vekäufer räumt weiters die Möglichkeit ein, einen Bootsliegeplatz in der Marina (Wert ca. EUR 5.500,- p.a.) eine Saison kostenlos zu nutzen, nur wenige Minuten entfernt.

*Hinweis:* Derzeit ist die Liegenschaft entkernt und nicht bewohnt, daher wurde auf die Erstellung eines Energieausweises verzichtet. Die m2-Angaben zur Wohnfläche sind geschätzt, da die vorliegenden Bauakte keine Bemaßungen enthalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <2.000m

### Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m

### Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <2.000m

### Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap