

## **Work & Live Velden – Großzügiges Grundstück mit unglaublichem Entwicklungspotenzial**



**Objektnummer: 1056**

**Eine Immobilie von Immo-Hoch2**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Grundstück           |
| <b>Land:</b>             | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 9220 Augsdorf        |
| <b>Zustand:</b>          | Sanierungsbeduerftig |
| <b>Alter:</b>            | Altbau               |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 599.000,00 €         |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Anna- Katharina Kos**

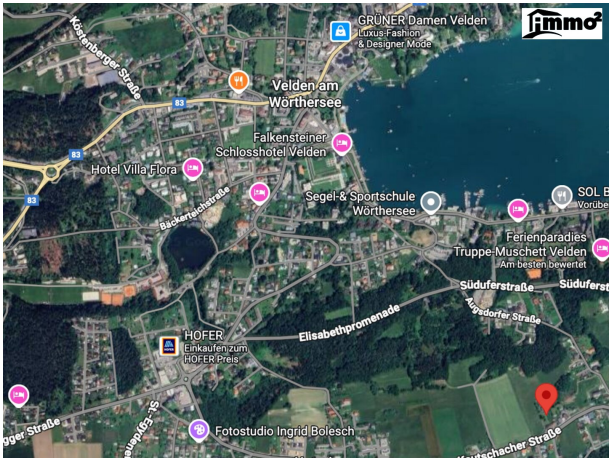
Immo Hoch2 GmbH.  
Hauptstraße 160  
9210 Pörschach am Wörthersee

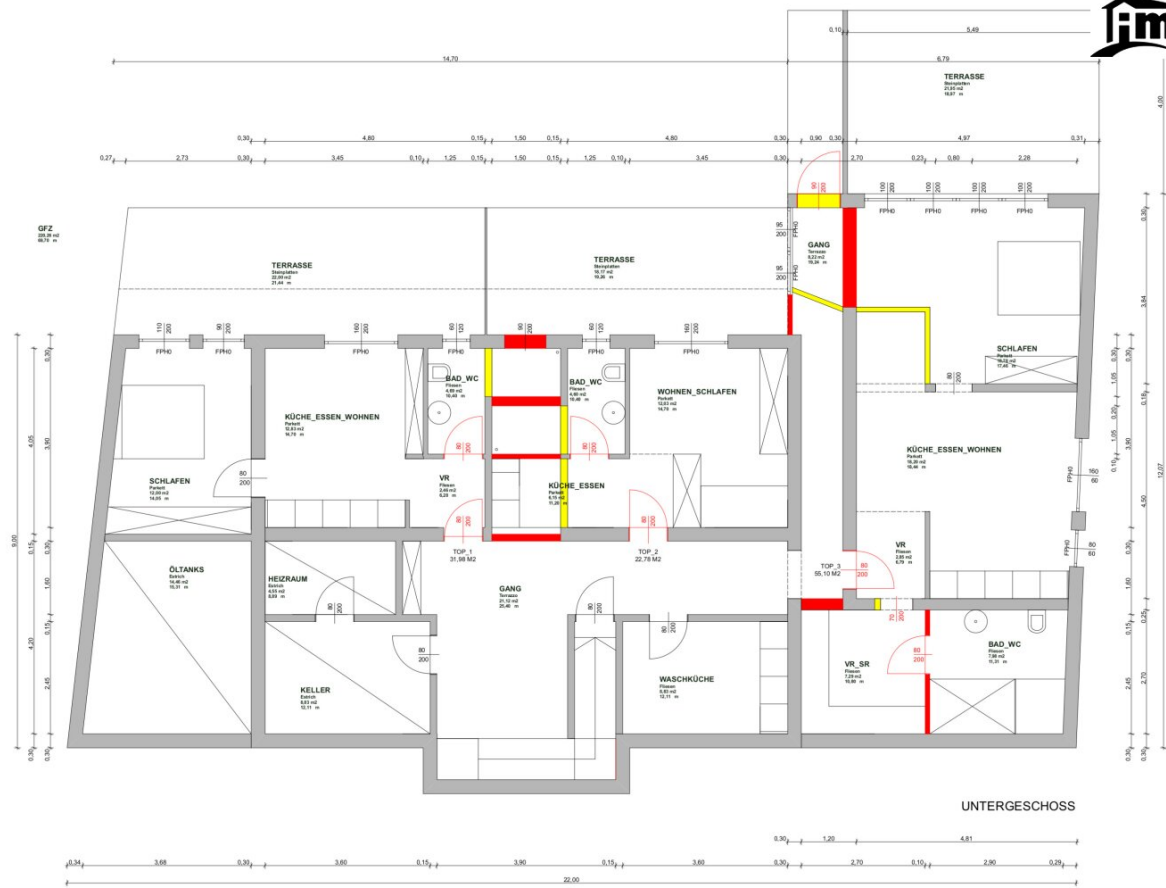
T +43 664 4118523

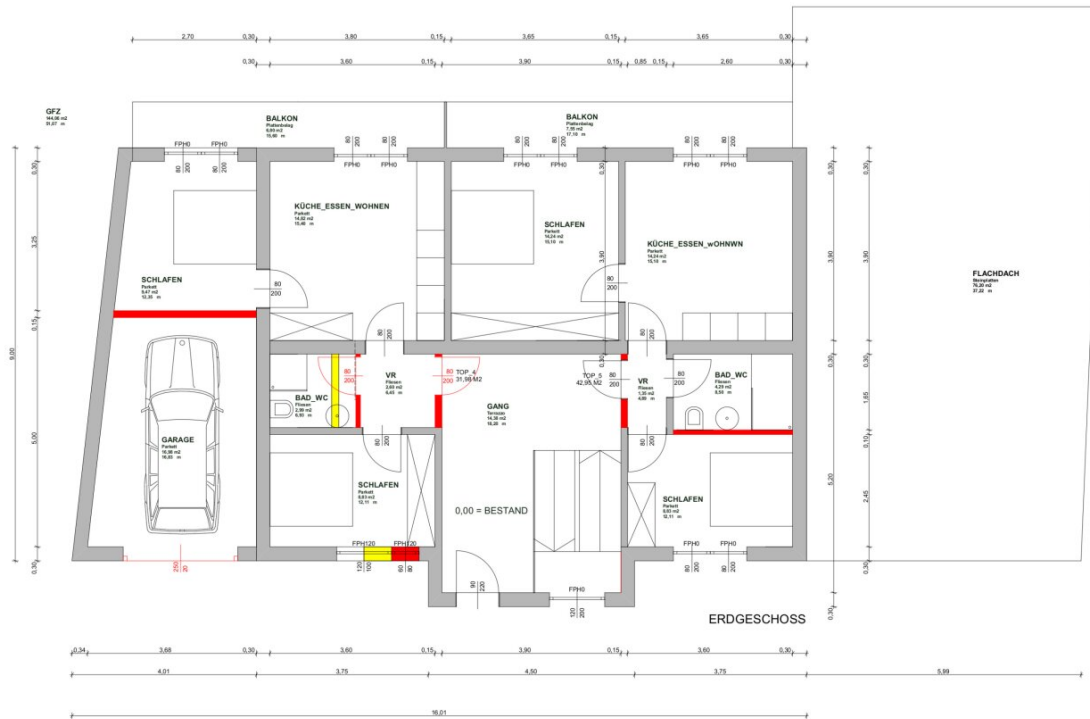
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

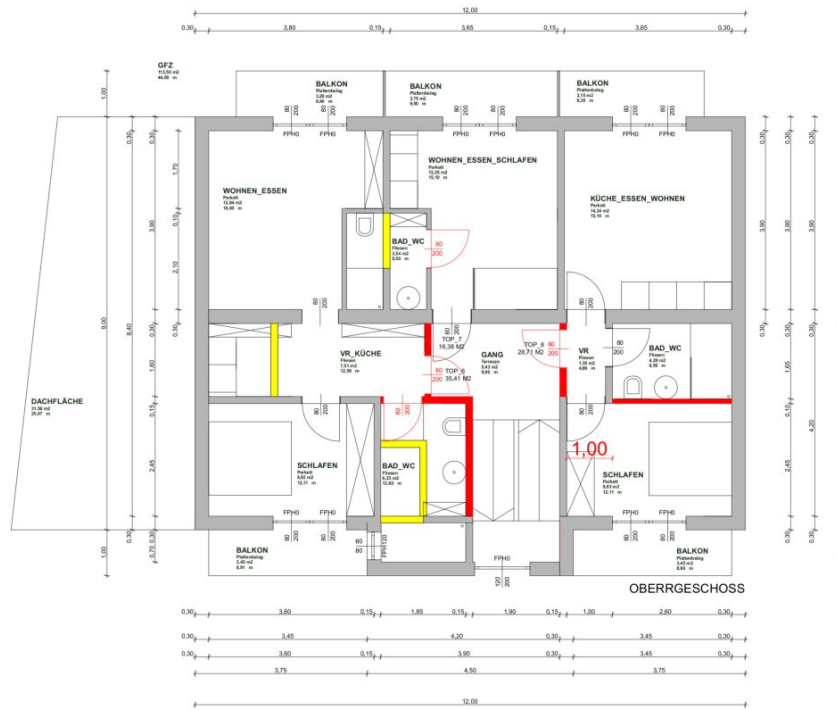


















## IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

Erhalten Sie eine **kostenfreie, präzise** und **individuelle** Bewertung Ihrer Immobilie.

SCHNELL & UNVERBINDLICH!

**Ariane Barrasch, MSc**

0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin

**KOSTENLOSE  
BEWERTUNG**



## Objektbeschreibung

### Effizientes Mitarbeiter-Living – Entwicklungsgrundstück mit Altbestand und großem Potenzial

Hier, in der begehrten Wohnlage der *Keutschacherstraße*, wartet ein **außergewöhnliches Entwicklungsgrundstück** darauf, neu geschrieben zu werden.

Mit einer Fläche von **1.512 m<sup>2</sup>**, einem vorhandenen Altbestand und einer schlanken, bereits vorgeplanten möglichen Struktur für **8 kompakte Wohneinheiten** bietet diese Lage eine seltene Chance für modernes und nachhaltiges **Mitarbeiterwohnen** – ein Thema, das in der Region zunehmend an Bedeutung gewinnt.

Die Atmosphäre zeichnet sich durch **natürliche Ruhe, gute Erreichbarkeit und starke Nachfrage nach Wohnraum für Beschäftigte** in Hotellerie, Gastronomie und regionalen Unternehmen aus. Das Grundstück ist kein bloßer Bauplatz – es ist ein Ort mit Vision: Ein Ort, der Neues ermöglicht.

### Grundstück & Entwicklung

- **Grundstücksgröße:** 1.512 m<sup>2</sup>
- **Bestand:** vorhandenes Gebäude mit Entwicklungspotential
- **Planung:** schlanke Entwurfsvorplanung für **8 Wohneinheiten** auf drei Etagen
- **Stellplätze:** 5 PKW-Stellplätze | **Widmung:** Bauland-Kurgebiet
- **GFZ:** 0,5 ? bis zu 756 m<sup>2</sup> mögliche Nutzfläche

Die vorliegende Planung setzt auf **maßvolle, nachhaltige Struktur**: kompakte Einheiten mit Tageslicht, effizienter Raumaufteilung und klarer Orientierung am Bedarf des regionalen Arbeitsmarkts – ohne Überdimensionierung, aber mit hoher Vermietbarkeit.

### Eine charmante Entwicklungsvariante:

Eine alternative Umsetzungsidee könnte sein, **jeder Wohneinheit circa 100 m² privaten Gartenfläche** samt einem kleinen Gartenhaus zuzuordnen – ein Mehrwert, der Lebensqualität, Ruhe und Individualität schafft und für langjährige Mieter besonders attraktiv ist.

## **Lage – Nähe zum See & zur Lebensqualität**

Diese Adresse überzeugt durch ihre **natürliche Ruhe und die gleichzeitige Nähe zu Versorgung, Verkehr und Freizeitangeboten**.

### **Seezugänge im Umfeld**

Die Nähe zum Wasser ist ein unschätzbarer Bonus dieser Lage:

- **Strandbad Augsdorf** – 3 Fahrminuten
- **Strandbad Schielfing** – 4 Fahrminuten
- **Strandbad Velden** – 6 Fahrminuten

Diese Balance zwischen **Alltagsleben und Freizeitqualität** macht den Standort besonders attraktiv für Menschen, die in der Region arbeiten und leben möchten.

## **Kooperationen – Vielfalt für starke Partnerschaften**

„Mitarbeiter-Living Velden“ ist nicht nur ein Projekt – es ist eine Plattform für **gemeinsame Perspektiven**:

### **? Hotellerie & Gastronomie**

- maßgeschneiderte Wohnflächen für saisonale Mitarbeiter
- langfristige Partnerschaften möglich
- flexible Staffellungen je nach Bedarf

### **? Regionale Unternehmen**

- Corporate-Wohnlösungen für Pendler und Festangestellte
- attraktive Wohnmodelle für Schichtplanung, Projektpersonal oder Langzeitteams

### **? Investoren & Betreiber**

- professionelle Verwaltung denkbar
- abgestimmte Mietmodelle möglich
- Vermietung an einzelne oder mehrere Partner

### **Kooperation hier bedeutet:**

gemeinsamer Mehrwert, nachhaltige Nutzung und ein Ensemble, das **wirklichen Bedarf trifft**.

### **Besonderheiten & Vorteile im Überblick**

- Großes Entwicklungsgrundstück mit klarer Perspektive
- Ruhige, sonnige Wohnlage in Velden (Ortsteil Augsdorf)
- Hohe Nachfrage nach Personalwohnungen & Mitarbeitenden-Unterkünften
- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – von klassisch bis mit privaten Gartenzonen
- Potenzial für Ruhebereiche, Gemeinschaftsflächen und Begrünungszonen
- Ideale Ausgangslage zwischen Velden, Klagenfurt und Villach

## **Fazit – Raum für Neues**

**"Mitarbeiter-Living Velden" ist mehr als ein Projekt:**

Es ist eine Einladung, hier Lebensraum zu schaffen, der überzeugt – durch Lage, durch Weitblick, durch Nutzbarkeit. Ein Ort, der Arbeitswelt, Wohnqualität und regionales Leben verbindet.

***„Jeder Ort hat ein verborgenes Versprechen. Man muss es nur erkennen – und mutig genug sein, es zu entfalten.“***

Wenn Sie das Potenzial dieses außergewöhnlichen Grundstücks ebenso spüren wie wir, freuen wir uns, Ihnen das Projekt persönlich näher vorzustellen. Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin und begleiten Sie Schritt für Schritt durch alle Möglichkeiten, die dieser Standort eröffnet.

## **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 <1.500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap