

## **Anleger-Objekt in Velden am Wörthersee: Gemütliches Ferien-Appartement mit Garten und Terrasse**



Titelfoto

**Objektnummer: 3754/927**

**Eine Immobilie von RE/MAX Friends**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Augsdorfer Straße 24-26
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9220 Velden am Wörther See
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	40,74 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	37,48 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	103,42 €
Heizkosten:	74,63 €
USt.:	27,73 €
Provisionsangabe:	

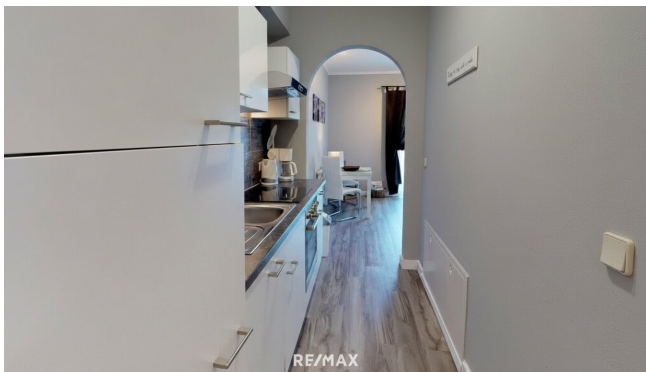
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

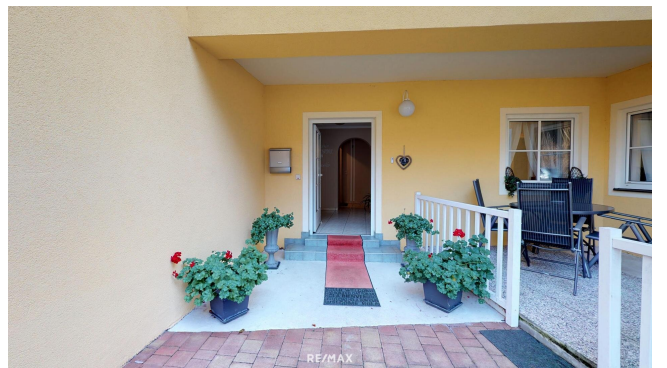
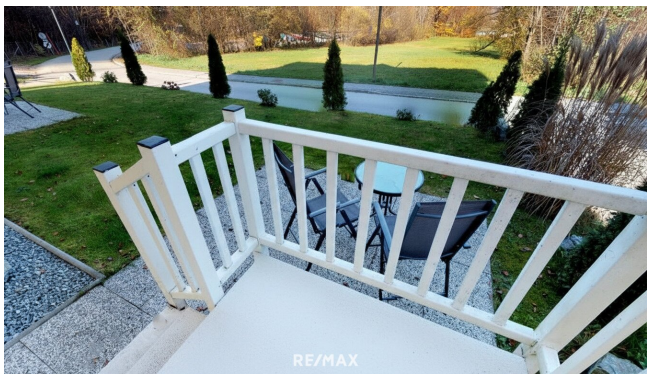
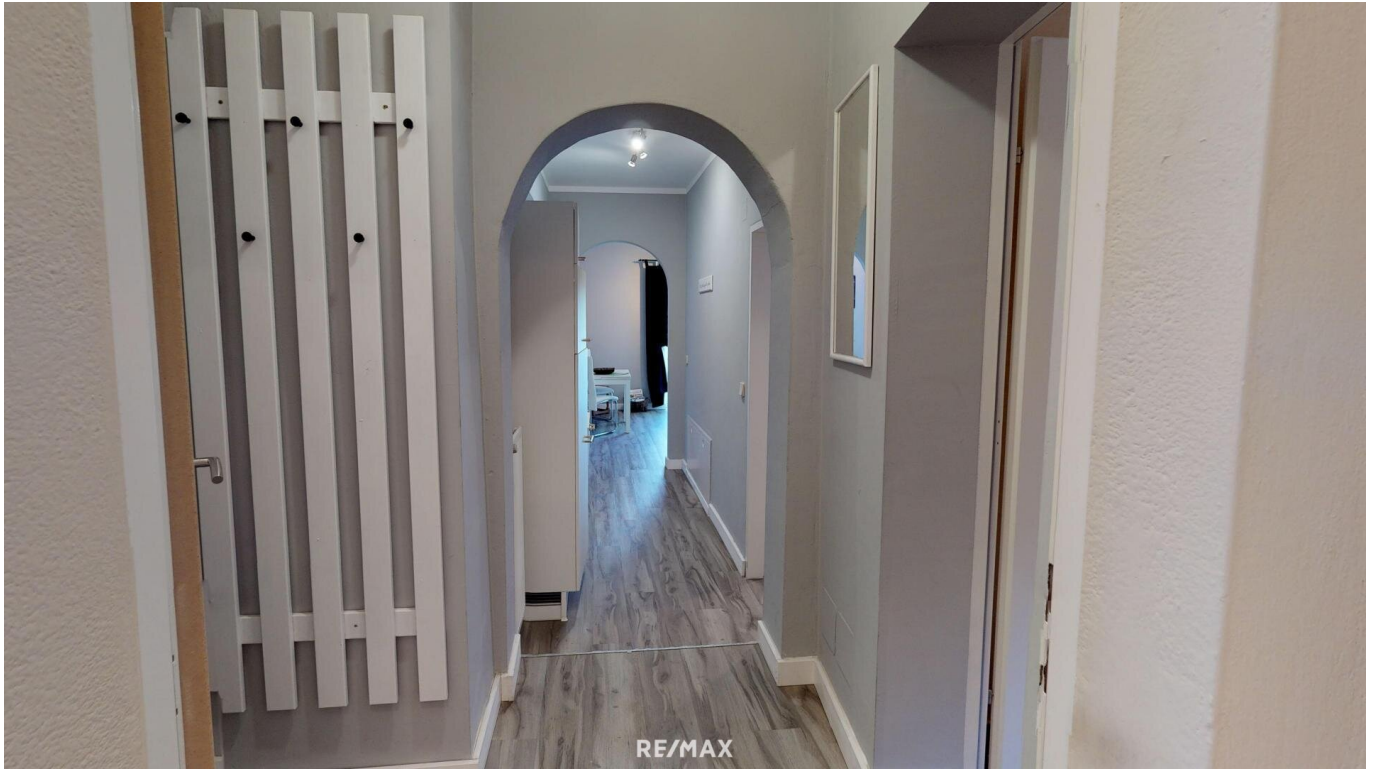
## Ihr Ansprechpartner



**Werner Juri**

REMAX Friends 2  
Am Weiher 7  
9400 Wolfsberg







## Objektbeschreibung

### **Anleger-Objekt in Velden am Wörthersee: Gemütliches Ferien-Appartement mit Garten und Terrasse**

Dieses gepflegte Garten-Appartement befindet sich in begehrter, ruhiger Wohnlage, nahe dem Zentrum von Velden, nur rund 600 Meter vom Südufer des Wörthersees entfernt. Die Region zählt zu den exklusivsten und beliebtesten Wohn- und Urlaubsdestinationen Kärntens und überzeugt durch ihre einzigartige Kombination aus Natur, Erholung und erstklassiger Infrastruktur. In wenigen Gehminuten erreicht man sowohl den wunderschönen Wörthersee und das lebendige Zentrum von Velden mit Restaurants, Cafés und Geschäften. Zu jeder Jahreszeit bietet diese Region zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie höchste Lebens- und Urlaubsqualität.

Das ursprüngliche Wohnhaus wurde ca. 1966 errichtet und ca. 1990 in eine Appartementanlage umfunktioniert. Seither wurde das Objekt laufend modernisiert und instand gehalten. Im Jahr 2014 erfolgte der Austausch der Fenster, Anfang 2019 wurde die Öl-Heizungsanlage vollständig erneuert. Die gepflegte Anlage umfasst insgesamt zehn Wohneinheiten, verteilt auf drei Geschosse. Im Erdgeschoss stehen den Eigentümern ein Heizraum sowie eine gemeinschaftlich nutzbare Waschküche zur Verfügung.

Das zum Verkauf stehende Appartement liegt im Erdgeschoss und bietet eine Wohnfläche von ca. 40,74 m<sup>2</sup>. Ergänzt wird der Wohnraum durch eine ca. 10,09 m<sup>2</sup> große Terrasse sowie einen ca. 37,48 m<sup>2</sup> großen Garten, der dem Appartement direkt zugeordnet ist und einen privaten Rückzugsort im Grünen schafft. Die Wohnung verfügt über ein Schlafzimmer, ein großzügiges Wohn-/Esszimmer, eine voll ausgestattete Küche, ein Badezimmer mit Dusche und WC sowie über einen Vorraum. Für zusätzlichen Stauraum steht ein Kellerabteil zur Verfügung. Ein eigener KFZ-Abstellplatz ist der Wohnung zugeordnet.

Die Wohnfläche teilt sich wie folgt auf:

> Vorraum – ca. 2,73 m<sup>2</sup>

> Küche – ca. 5,60 m<sup>2</sup>

> Wohn-/Esszimmer – ca. 16,28 m<sup>2</sup>

> Schlafzimmer – ca. 9,90 m<sup>2</sup>

> Badezimmer – ca. 6,23 m<sup>2</sup>

Die Liegenschaft ist als „Bauland-Kurgebiet“ gewidmet und wird touristisch als Appartementhaus genutzt. Das Appartement wird daher ausschließlich zur weiteren touristischen Nutzung verkauft. Diese Nutzungsform erlaubt eine wechselnde Belegung durch Urlaubsgäste und stellt eine attraktive Möglichkeit für Anleger dar, die in eine wertstabile Immobilie in einer der gefragtesten Ferienregionen Österreichs investieren möchten.

Das Appartement wird voll möbliert übergeben und das Inventar ist im Kaufpreis enthalten.

#### **Lage:**

Velden bietet Ihnen eine sehr gute Infrastruktur mit Supermarkt, Bank, Ärzten, Kindergarten, Volksschule, zahlreiche Restaurants, ... In nur ca. 2 Autominuten erreichen Sie das Juwel Kärntens – den Wörthersee. Der Hotspot Velden ist nur ca. 5 Minuten mit dem Auto von der Immobilie entfernt. In ca. 25 Fahrminuten gelangen Sie in die Landeshauptstadt Klagenfurt und in ca. 20 Fahrminuten nach Villach. Die nächste Autobahnauffahrt liegt nur ca. 7 Minuten entfernt.

Diese Ferienwohnung vereint eine ausgezeichnete Lage in Seenähe, eine ruhige Wohnumgebung und die Nähe zum Zentrum von Velden mit der Möglichkeit einer ganzjährigen touristischen Nutzung. Sie stellt somit eine seltene Gelegenheit dar, eine gepflegte und gut vermietbare Immobilie am Wörthersee zu erwerben, die sowohl als Ferienresidenz für Gäste als auch als langfristige Wertanlage überzeugt.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von dieser tollen Immobilie – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung dieser Eigentumswohnung? Wir kooperieren mit ausgewählten, unabhängigen Finanzierungsanbietern und können Ihnen gerne den Kontakt vermitteln, sodass Sie schnell, einfach und unverbindlich Finanzierungsvorschläge erhalten.

Energieausweis wird nachgereicht.

Für weitere Informationen bzw. Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten vornehmen, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Alle Angaben laut Abgeber - Irrtümer vorbehalten.

Nebenkosten Kaufvertrag:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr

Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft lt. Tarifordnung des Vertragsrichters

Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <950m

Apotheke <975m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <875m

Kindergarten <1.050m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.050m

Bäckerei <1.150m

**Sonstige**

Bank <1.025m

Geldautomat <1.025m

Post <1.075m

Polizei <1.200m

**Verkehr**

Bus <125m

Autobahnanschluss <2.475m

Bahnhof <1.550m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap