

## **Wohnen mit Seeblick – exklusive Gartenwohnung in Auen am Wörthersee**



Titelbild

**Objektnummer: 2017/40**

**Eine Immobilie von Solida RealEstate FlexCo**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9220 Auen
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	72,93 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	158,06 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	7,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,47
<b>Kaufpreis:</b>	699.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	398,00 €
<b>Heizkosten:</b>	98,28 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	108,30 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Maximilian Lerchbaumer**

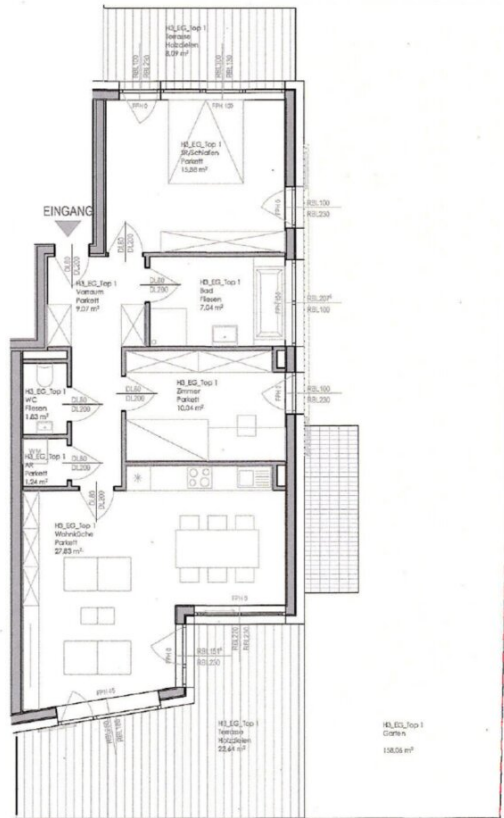












Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einraumzügen nicht geeignet. Statische, konstruktive, bautechnische und bauphysikalische Details sind nicht finalisiert. Ausführungsbedingte Änderungen vorbehalten! Der Ausbau erfolgt in Ausbaureihenfolge. Maß- und Flächenangaben in % Maßstab: 1:75. Projektdatum: 15.09.2020.

Apartment Haus 3\_EG\_Top 1



H3_EG_Top 1	
AR	1,24
Bad	7,04
BR/Schlafen	15,88
Vorraum	9,07
WC	1,83
Wohnfläche	27,83
Zimmer	10,04
	<b>72,93 m²</b>

H3_EG_Top 1	
Garten	158,06
Terrasse	8,09
Terrasse	22,64
	<b>188,79 m²</b>

EN PROJEKT VON:

BEDNARZEK PARTNER

UND

Ginger living

# Objektbeschreibung

Wohnen mit Seeblick - exklusive Gartenwohnung in Auen am Wörthersee

Diese **elegante und hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung** verbindet modernen Wohnkomfort mit naturnaher Lebensqualität und einem beeindruckenden Blick auf den Wörthersee. In einer der begehrtesten Wohnlagen Kärntens gelegen, bietet die Immobilie eine gelungene Kombination aus **Ruhe, Erholung und exklusiver Ausstattung**.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. **72,93 m<sup>2</sup>** und überzeugt durch eine **durchdachte Raumaufteilung sowie lichtdurchflutete Wohnbereiche**. Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige **Wohn-/Essbereich**, dessen bodentiefe Panoramafenster direkten Zugang zur sonnigen **Südterrasse** und zum privaten Garten ermöglichen. Von hier aus genießen Sie einen **wunderschönen Blick über den See** – ein besonderes Wohngefühl zu jeder Jahreszeit.

## Raumaufteilung

Die Wohnfläche gliedert sich wie folgt:

- Vorraum – ca. **9,07 m<sup>2</sup>**
- Koch-/Wohn-/Essbereich – ca. **27,83 m<sup>2</sup>**
- Zimmer 1 – ca. **10,04 m<sup>2</sup>**
- Zimmer 2 – ca. **15,88 m<sup>2</sup>**
- Badezimmer – ca. **7,04 m<sup>2</sup>**
- WC – ca. **1,83 m<sup>2</sup>**
- Abstellraum – ca. **1,24 m<sup>2</sup>**

Die **moderne Einbauküche** ist mit hochwertigen Markengeräten ausgestattet und fügt sich harmonisch in den offenen Wohnbereich ein. Zwei komfortable (Schlaf-)Zimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Nutzungsmöglichkeiten.

Das **stilvolle Badezimmer** verfügt über eine bodengleiche Dusche sowie ein WC, zusätzlich steht ein **separates Gäste-WC** zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie sind die **beiden Terrassen mit ca. 22,64 m<sup>2</sup> und 8,09 m<sup>2</sup>** sowie der großzügige **Gartenbereich mit ca. 158,06 m<sup>2</sup>**. Dieser private Außenbereich schafft eine idyllische Rückzugsoase und lädt zum Entspannen, Sonnen oder geselligen Beisammensein ein. Die gepflegte Außenanlage fügt sich harmonisch in die Umgebung ein und bietet direkten Zugang zu **Spazier- und Radwegen rund um den Wörthersee**.

Auch das Strandbad Schiefing ist **fußläufig in etwa 5 Minuten** erreichbar.

Zur Wohnung gehört ein **Kellerabteil mit ca. 7 m<sup>2</sup>**. Zusätzlich stehen ein **Fahrradraum sowie ein Waschraum zur gemeinschaftlichen Nutzung** zur Verfügung.

Im Kaufpreis **nicht enthalten** sind **drei Tiefgaragenstellplätze zu jeweils 15.000,00€**, mit **Vorrichtung für eine E-Ladestation**. Zusätzlich besteht ein Stellplatz für Besucher außerhalb der Tiefgarage.

Die Immobilie ist mit einer **Fußbodenheizung** ausgestattet, die für angenehmen Wohnkomfort sorgt.

## Lage

Die Wohnanlage befindet sich in Auen am Wörthersee und eignet sich sowohl als **exklusives Feriendomizil** als auch als **attraktives Investmentobjekt**.

Der Ort bietet eine **sehr gute Infrastruktur** mit Supermarkt, Bank, Ärzten, Kindergarten, Volksschule sowie zahlreichen Restaurants und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

In nur etwa **2 Autominuten** erreichen Sie das Juwel Kärntens – den Wörthersee. Der bekannte Lifestyle-Hotspot Velden am Wörthersee liegt nur rund **5 Minuten** entfernt.

Die Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee erreichen Sie in etwa **25 Fahrminuten**, während die Stadt Villach rund **23 Minuten** entfernt ist. Die nächste **Autobahnauffahrt** befindet sich ebenfalls nur etwa **10 Minuten** entfernt.

## Besichtigung

Überzeugen Sie sich bei einer **persönlichen Besichtigung** von diesem modernen und exklusiven Wohnraum am Wörthersee.

Benötigen Sie Unterstützung bei der **Finanzierung Ihrer Traumwohnung**? Gerne vermitteln wir Ihnen den Kontakt zu ausgewählten, unabhängigen Finanzierungspartnern, damit Sie schnell, unkompliziert und unverbindlich passende Finanzierungsvorschläge erhalten.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass **Besichtigungen ausschließlich mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten** durchgeführt werden können, 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 Vertragserrichters
- **Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.**

Dieses Angebot ist **unverbindlich und freibleibend**, Zwischenverwertung vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m

Apotheke <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.000m

Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap