

Exklusive Gartenwohnung mit Seeblick in Auen am Wörthersee



Titelbild

Objektnummer: 3754/901

Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

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

25.164,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



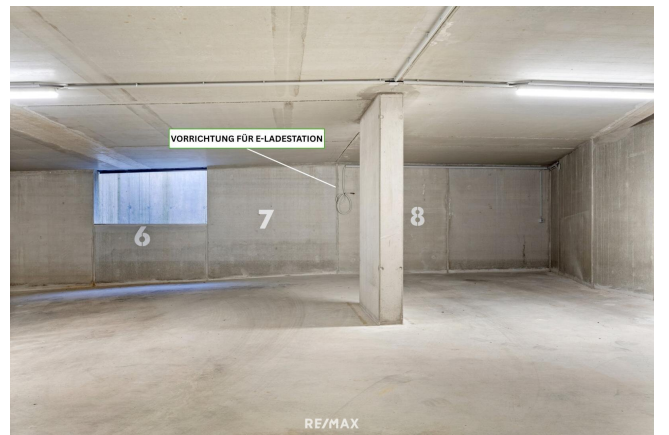
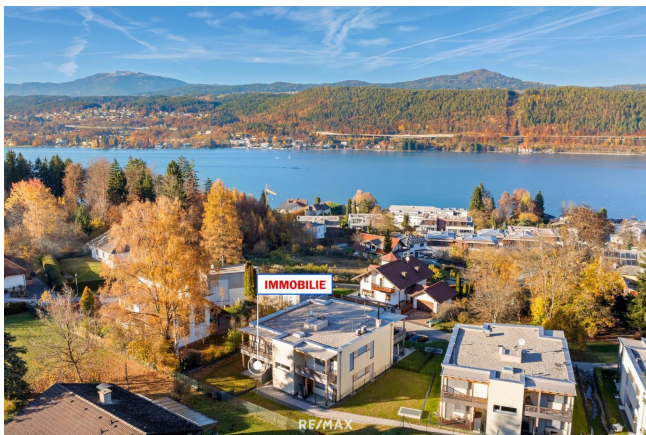
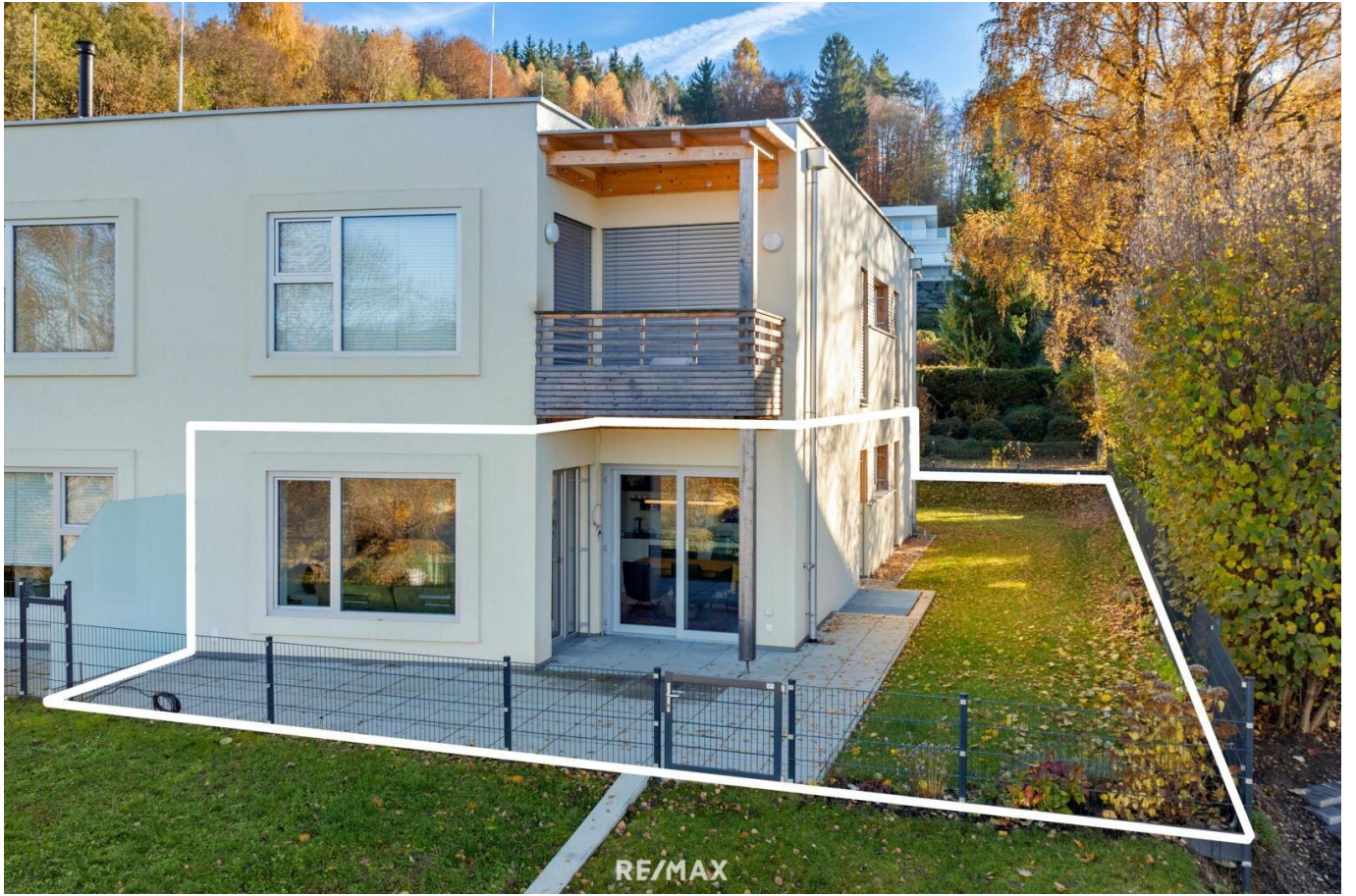
Maximilian Lerchbaumer











Objektbeschreibung

Exklusive Gartenwohnung mit Seeblick in Auen am Wörthersee

Diese elegante, hochwertige 3-Zimmer-Wohnung vereint modernen Wohnkomfort mit naturnaher Idylle und Blick auf den Wörthersee. In einer der begehrtesten Lagen Kärntens gelegen, bietet die Immobilie eine perfekte Kombination aus Ruhe, Erholung und exklusiver Ausstattung.

Die ca. 72,93 m² große Wohnung überzeugt mit durchdachter Raumaufteilung und lichtdurchfluteten Wohnräumen. Der großzügige Wohn-/Essbereich mit bodentiefen Panoramafenstern öffnet sich direkt zur sonnigen Südterrasse und zum privaten Garten, von dem aus sich ein herrlicher Blick über den See bietet.

Die Wohnfläche teilt sich wie folgt:

- Vorraum – ca. 9,07 m²
- Koch-/Wohn-/Essbereich – ca. 27,83 m²
- Zimmer 1 – ca. 10,04 m²
- Zimmer 2 – ca. 15,88 m²
- Badezimmer – ca. 7,04 m²
- WC – ca. 1,83 m²
- Abstellraum – ca. 1,24 m²

Die moderne Einbauküche ist mit hochwertigen Markengeräten ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Zwei (Schlaf-)Zimmer, ein elegantes Badezimmer mit bodengleicher Dusche und WC sowie ein separates Gäste-WC runden das Raumangebot harmonisch ab.

Ein besonderes Highlight sind die beiden Terrassen mit jeweils ca. 22,64 m² und 8,09 m² sowie der ca. 158,06 m² große Gartenbereich – eine Oase, die zum Entspannen und Genießen einlädt. 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 5 Minuten erreichbar.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil mit ca. 7 m² und zur gemeinschaftlichen Nutzung steht ein Fahrrad- und Waschraum zur Verfügung.

Drei Tiefgaragenstellplätze mit Vorrichtung für eine E-Ladestation können für einen Aufpreis von je € 15.000 erworben werden.

Die Immobilie ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Lage:

Die Wohnanlage befindet sich in Auen und eignet sich ideal als Feriendomizil oder Investmentobjekt. Auen 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 Ihrer künftigen Wohnung entfernt. In ca. 25 Fahrminuten gelangen Sie in die Landeshauptstadt Klagenfurt und in ca. 23 Fahrminuten nach Villach. Die nächste Autobahnauffahrt liegt nur ca. 10 Minuten entfernt.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von diesem modernen, exklusiven Wohnraum am Wörthersee.

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

Für weitere Informationen 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 Vertragserrichters

Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.

Dieses Angebot ist unverbindlich, 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