

**Zentrales Anlageobjekt - hohes Entwicklungspotential!**



**Objektnummer: 2415**

**Eine Immobilie von VB Realitäten Gesellschaft m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                 |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Zinshaus Renditeobjekt          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 9220 Velden am Wörther See      |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1955                            |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                          |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 295,00 m <sup>2</sup>           |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 15                              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 202,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 2,33                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 449.000,00 €                    |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                 |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



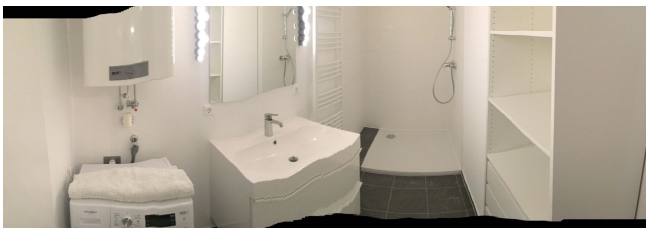
**Mag. Andrea Gaisberger**

VB Realitäten Gesellschaft m.b.H.  
Am Corso 27  
9220 Velden

H 0699 12246583

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











## Objektbeschreibung

Anlageobjekt in gut frequentierter Lage in See- und Zentrumsnähe ca. 1 km!

Derzeitige Nutzung: Vermietung von Wohnungen, Personalzimmer und Geschäftsflächen

EG 125 m<sup>2</sup>

Wohnung ca. 45 m<sup>2</sup>, Geschäftsfläche mit Büro ca. 60 m<sup>2</sup> und Büro mit ca. 20 m<sup>2</sup>

1. OG ca. 85 m<sup>2</sup>

5 Personalzimmer mit Gemeinschaftsküche und gemeinschaftlichen Bad/WC/WM und ca. 45 m<sup>2</sup> Terrasse

2. OG ca. 85 m<sup>2</sup>

Wohnung mit Vorraum, Wohnküche, geräumiges Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Bad/Dusche/WC

Teilkeller ca. 2/3 sind unterkellert

Heizung: Holz/Öl-Pufferspeicher - jede Einheit hat einen eigenen Stromkreis und Boiler.

Volksbank Realitäten

Mag. Andrea Gaisberger

T: +43 (0)699/12246583

[andrea.gaisberger@vbkt.at](mailto:andrea.gaisberger@vbkt.at)

[www.volksbank-kaernten.at](http://www.volksbank-kaernten.at)

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe auch gerne für Besichtigungstermine zur Verfügung.

Hinweis zur Haftung und Informationsquelle: Alle Angaben zur Immobilie basieren auf Informationen, die uns vom Eigentümer/Vermieter oder Behörden zur Verfügung gestellt wurden. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben übernehmen wir keine Haftung. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Hinweis zur Bilddarstellung:

Die in diesem Exposé verwendeten Bilder wurden teilweise mittels künstlicher Intelligenz (KI) optimiert, um Ihnen eine bessere Vorstellung vom Potenzial der Immobilie zu vermitteln. Dies betrifft insbesondere die Anpassung von Helligkeit und Schärfe, die virtuelle Entfernung von Möbeln sowie Einrichtungsvorschläge (Virtuelles Staging) und Gartengestaltung. Die Bausubstanz sowie alle originalen Objekte sind unverändert geblieben. Die Darstellungen dienen lediglich der Illustration von Nutzungsmöglichkeiten.

Sollten Sie eine Finanzierung benötigen, vereinbaren wir für Sie gerne einen Beratungstermin bei unseren Kundenbetreuern der Volksbank Kärnten eG.

Besuchen Sie uns auf unserer Homepage unter [www.volksbank-kaernten.at/immobilien](http://www.volksbank-kaernten.at/immobilien)

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv zu.

[Suchagent anlegen](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap