

## **Wörthersee-Südufer - Exklusive 3-Zi.-Maisonette-Wohnung mit Garten und Poolzugang**



**Objektnummer: 2432**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9220 Velden am Wörther See
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	100,55 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	114,85 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	27,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,49
<b>Kaufpreis:</b>	898.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	207,97 €
<b>Heizkosten:</b>	45,06 €
<b>USt.:</b>	34,73 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Winfried Scharler**

























## Objektbeschreibung

Die hochwertig ausgestattete 3-Zi.-Wohnung befindet sich im Baukörper A, einem der vier Baukörper der modernen Wohnanlage Callista - Seeblick Auen, die im Jahr 2020 fertig gestellt wurde. Die Wohnung liegt in der 2. Seereihe, schräg gegenüber dem Strandbad Schiefing und verfügt außerdem über einen direkten Poolzugang von der Wohnung aus. Einen idyllischen, öffentlichen Seezugang erreicht man fußläufig in wenigen Minuten. Das Zentrum von Velden am Wörthersee ist nur 2km entfernt. Golfer und Genießer erreichen den Golfplatz Dellach oder das Gourmetrestaurant Hubert Wallner in wenigen Minuten.

Beim Ausbau der Wohnung wurde zur Gänze von der Bauausstattung abgewichen - zugunsten von (noch) höherwertigeren Materialien (insb. Böden, Fliesen, Badkeramik, Armaturen, etc.) bzw. wurde sie um zusätzliche Ausstattung (insb. zweites Bad, div. technische Features, elektrische Markisen, etc.) erweitert.

### Allgemeines

- Abgehängte Decke im OG
- Flächenbündige raumhohe Türen
- Fußbodenheizung in gesamter Wohnung (u.a. über xComfort Eaton Smart Home steuerbar)
- Elektrische Raffstores: Z-Lamellen (u.a. über xComfort Eaton Smart Home steuerbar)
- Maßangefertigte Wendeltreppe von Koch Stiegen aus Holz mit Parkettbelag und integrierter Bar
- Kinoleinwand (u.a. über xComfort Eaton Smart Home steuerbar), in abgehängte Decke integriert
- Haro Dielenparkettboden NaturaDur, Eiche sandweiß
- Infrarotkabine mit maßangefertigtem Spiegelverbau

- Insektenschutz bei allen Fenstern und Balkontüre/Schiebetüre

## Küche

- Maßangefertigte Tischler-Küche
- Natursteinplatte Atlantis
- Bora-Induktionsherd
- AEG Touch-Geräte
- LG Side-by-Side Kühlschrank mit Festwasseranschluss
- Abfluss-Häcksler: InSinkErator

## Bad OG

- Maßangefertigte Tischler-Badmöbel mit Spiegelschrank
- Verflieste Walk-In Dusche (stufenlos)
- Badewanne: Bette (aus glasiertem Stahl-Emaille)
- Maßangefertigte Glaswand bei Dusche

## Bad UG

- Maßangefertigte Tischler-Badmöbel mit Spiegelschrank
- Verflieste Walk-In Dusche (stufenlos)
- Maßangefertigte Glaswand bei Dusche

## Garten mit Poolzugang

- Automatische Bewässerung Gardena
- 2 Terrassenheizstrahler in weiß (Infrarot)
- Stobag Markise mit integrierter Senkrechtmarkise
- Maßangefertigter Geräteschrank auf Terrasse
- Zaun inkl. 2 Gartentüren

## Tiefgaragenparkplatz (Aufpreis € 30.000,--)

- Steckdosen für Starkstromanschluss und Haushaltstrom
- Tesla-Wallbox

2 Außenstellplätze (Aufpreis je € 10.000,--)

- Direkt neben der Wohnung

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

Wir bitten Sie aus rechtlichen Gründen, Anfragen zur Liegenschaft ausschließlich per E-Mail an [winfried.scharler@vbktn.at](mailto:winfried.scharler@vbktn.at) zu stellen.

**Info unter:**

VB Realitäten, Winfried Scharler,

Handy: [0650 41 52 720](tel:06504152720)

T: [+43 \(0\)5 09 09-8011](tel:+430509098011)

F: [+43 \(0\)5 09 09-9011](tel:+430509099011)

M: [winfried.scharler@vbktn.at](mailto:winfried.scharler@vbktn.at)

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 <3.000m

Apotheke <3.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.000m

**Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap