

**Neuwertiges, großzügiges Wohnhaus in Velden am  
Wörther See – Wfl: 250m<sup>2</sup>, Terrasse, Kachelofen,  
Fußbodenheizung**



**Objektnummer: 1084/3802**  
**Eine Immobilie von S Real Villach**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9220 Velden am Wörther See
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	250,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	269,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,65
<b>Kaufpreis:</b>	1.387.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Reinhard FISCHER**

FISCHER-Immobilien  
Moritschstraße 11  
9500 Villach













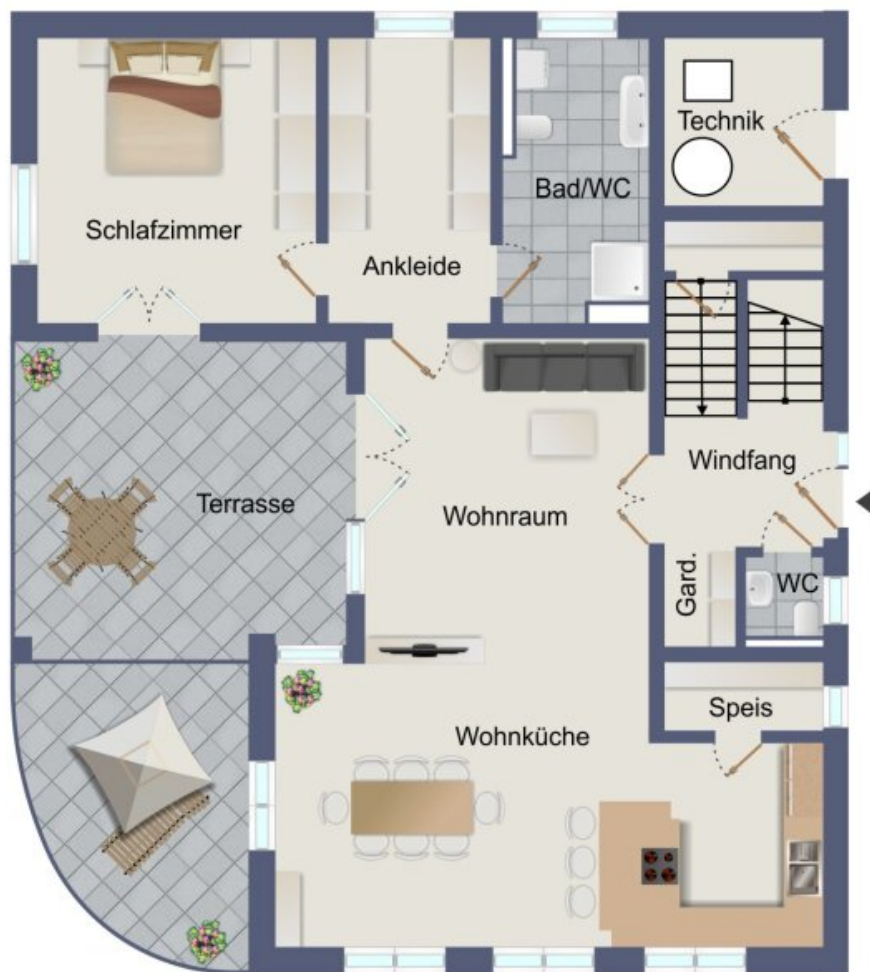
FISCHER  
IMMOBILIEN



FISCHER  
IMMOBILIEN

# FISCHER

IMMOBILIEN



Erdgeschoss

**FISCHER**  
IMMOBILIEN



Dachgeschoss

## Objektbeschreibung

Moderner Wohnsitz in Velden am Wörther See. Diese neuwertige Immobilie besticht durch großzügige 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche und verbindet moderne Ausstattung und Komfort mit einer traumhaften Umgebung. Es erwartet Sie hier ein gemütliches Domizil, das keine Wünsche offenlässt.

Das Haus bietet im Erdgeschoß den Eingangsbereich mit Gäste-WC und Aufgang in das Dachgeschoß. Über eine Schiebetüre gelangt man in den großzügigen Wohnraum mit offenem Essbereich und Ausgang auf die schöne Westterrasse. Die offen gestaltete Wohnküche ist das Herzstück des Hauses. Ein gemütlicher, moderner Kachelofen sorgt für Behaglichkeit und Unabhängigkeit.

Auf dieser Ebene ist auch das Schlafzimmer mit einem begehbaren großen Schrankraum und einem eigenen Duschbad/WC mit Fenster untergebracht.

Das loftartig und offen gestaltete Dachgeschoß bietet eine großzügige Wohnebene mit Panoramafenstern und einer ebenfalls offen gestalteter Küche und Bad/WC.

Besonders hervorzuheben ist die energieeffiziente Erdwärmepumpe mit Fußbodenheizung, die für wohlige Wärme und ein gesundes Raumklima sorgt.

Die verkehrstechnische Anbindung ist ideal: Bus und Bahnhof sind bequem erreichbar, was Ihnen eine schnelle Verbindung in die Umgebung ermöglicht.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten, Boutiquen, Supermarkt und Bäckerei – perfekt für Familien und alle, die Wert auf kurze Wege legen.

Diese Immobilie in Velden am Wörther See vereint exklusives Wohnen, modernes Design und eine erstklassige, ruhige Lage.

Erleben Sie Lebensqualität auf höchstem Niveau und sichern Sie sich Ihr neues Traumzu Hause!

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und eine Besichtigung – wir freuen uns auf Sie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**  
Arzt <1.000m

Apotheke <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap