

## **LIFESTYLE | 3-Zimmer-Gartenwohnung mit Ausblick auf Velden am Wörthersee**



**Objektnummer: 2310078**

**Eine Immobilie von BOLESCH Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9220 Velden am Wörther See
<b>Wohnfläche:</b>	70,43 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,63
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	7.085,05 €
<b>Betriebskosten:</b>	175,66 €
<b>Heizkosten:</b>	67,61 €
<b>USt.:</b>	31,09 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**MMag. Karin Bolesch**

BOLESCH Immobilien GmbH  
Khevenhüllerstraße 6  
9020 Klagenfurt am Wörthersee





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause am wunderschönen Wörther See in Kärnten! Diese traumhafte Wohnung in Velden am Wörther See bietet Ihnen nicht nur eine erstklassige Lage, sondern auch eine hochwertige Ausstattung und wunderbaren Ausblick. Die Gartenwohnung besticht durch ihre großzügige Fläche von ca. 70,43m<sup>2</sup> und 3 hellen Zimmern.

Das Highlight dieser Wohnung ist zweifelsohne der traumhafte Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Hier können Sie die warmen Sommerabende mit Familie und Freunden beim Grillen oder einem Glas Wein ausklingen lassen. Auch ein Balkon und eine Terrasse sind vorhanden, sodass Sie zu jeder Tageszeit die Sonne genießen können. Der Ausblick von der Terrasse wird Sie jeden Tag aufs Neue verzaubern.

Im Inneren erwartet Sie eine hochwertige Ausstattung: Die Böden mit Fliesen und Parkett, pflegeleicht und langlebig. Eine moderne Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in der kalten Jahreszeit. Die Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und bietet Ihnen genügend Platz zum Kochen und Genießen.

Die Wohnung verfügt über eine Ost- und eine Westterrasse, sodass Sie zu jeder Tageszeit die Sonne genießen können. Der Wohnung ist ein Stellplatz in der Tiefgarage zugeordnet, der um EUR 25.000,00 zu erwerben ist, sodass Sie sich keine Gedanken um einen Parkplatz machen müssen. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe, und auch zu Fuß erreicht man den Ortskern schnell.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einmaligen Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Diese Wohnung in Velden am Wörther See ist nicht nur ein Zuhause, sondern ein Ort, an dem Sie sich jeden Tag wie im Urlaub fühlen werden. Nutzen Sie die Chance und erfüllen Sie sich den Traum vom Wohnen am Wörther See! Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Wir erlauben uns den Hinweis, dass sich unsere Kanzlei von 23.12.2024 bis einschließlich 06.01.2025 im Weihnachtsurlaub befindet und wir Ihre Anfrage ab dem 07.01.2025 gerne in der gewohnten Qualität bearbeiten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap