

## **Anlegerhaus mit 3 Wohneinheiten und Potenzial für zusätzliches Wohngebäude auf dem Grundstück**



**Objektnummer: 746**

**Eine Immobilie von Immo-Hoch2**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9220 Velden am Wörther See
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Wohnfläche:</b>	252,15 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 73,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,94
<b>Kaufpreis:</b>	1.000.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Ariane Barrasch, MSc**

Immo Hoch2 GmbH.  
Hauptstraße 160  
9210 Pörschach am Wörthersee

T +43 660 2800 129

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







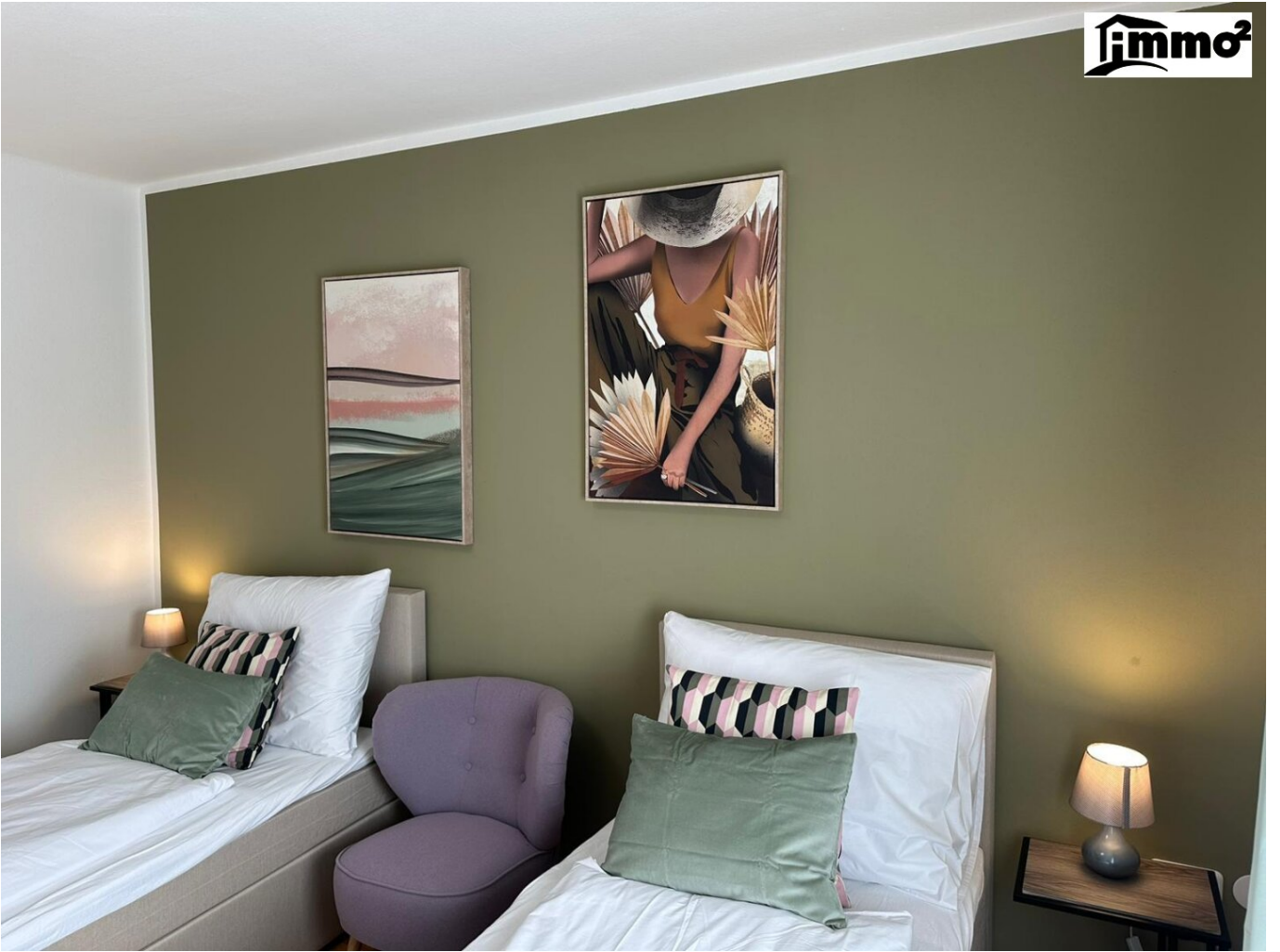








immo<sup>2</sup>



immo<sup>2</sup>

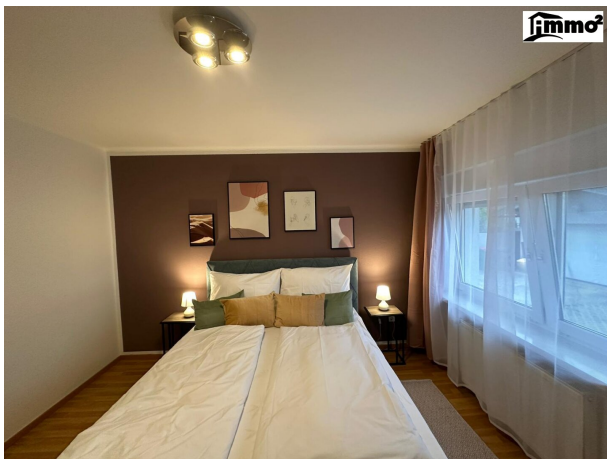


immo<sup>2</sup>









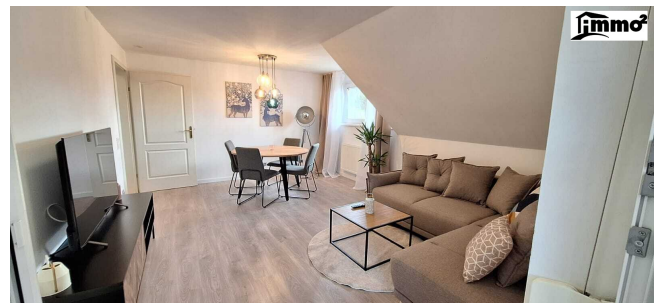
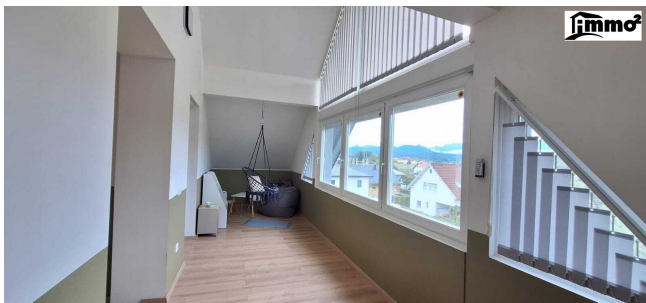




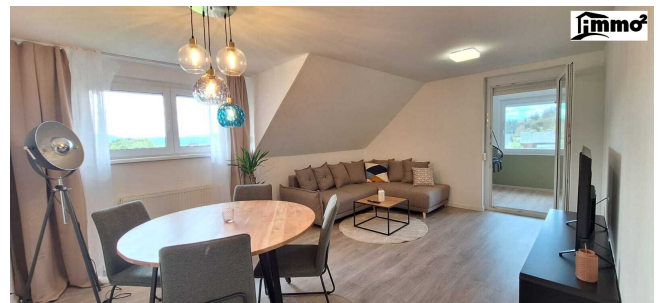
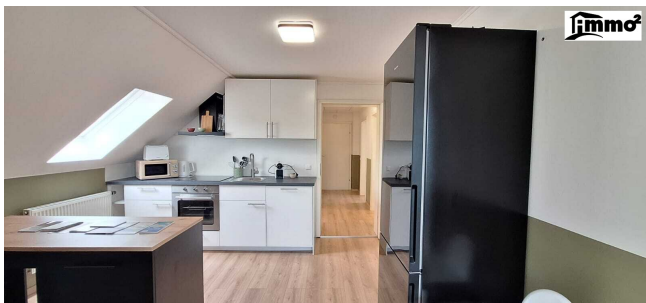








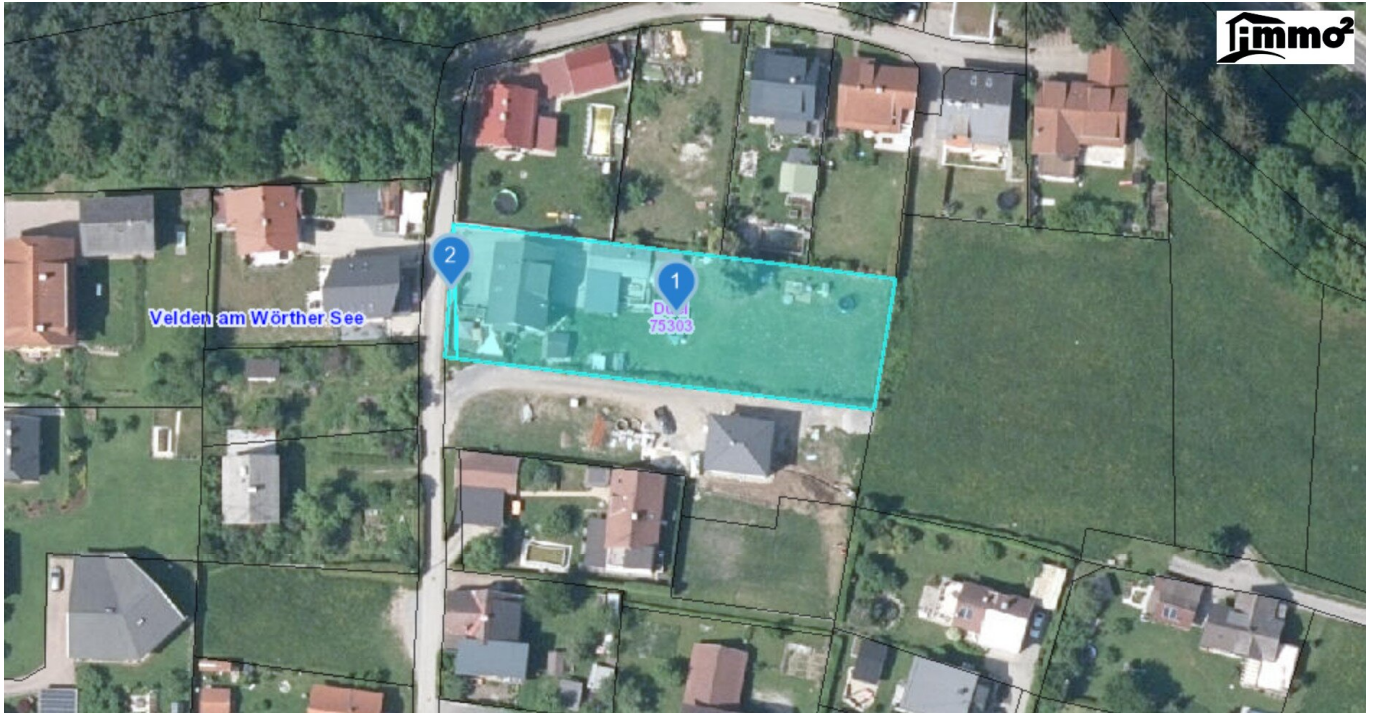




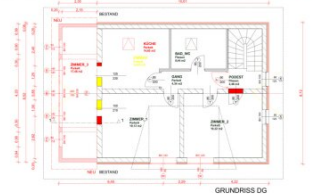
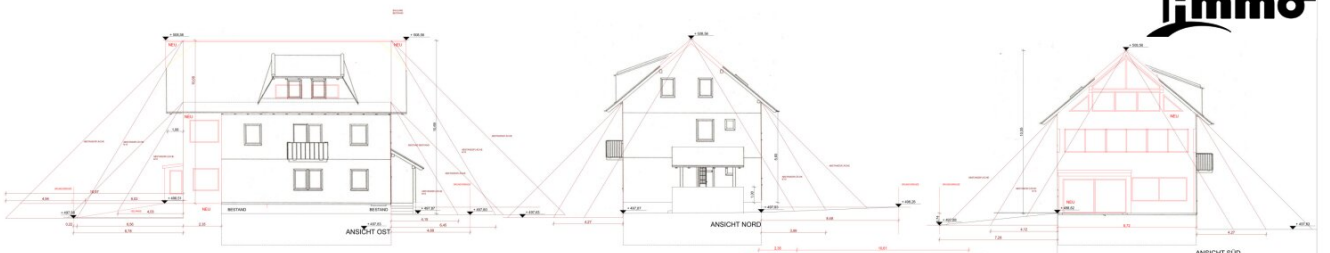










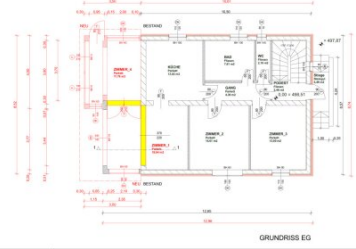
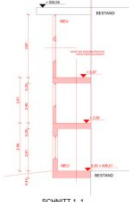


ANSICHT SÜD



**ARCHITECT**  
[BERNDT MACK]

Name: ARCHITEKT DI BERNDT MACK  
 Adresse: Karlstrasse 13, 8210 Pfaffenschach  
 Telefon: ANDREAS KLEIN, Untere Weißgerberstraße 43/12a, 1030 WIEN  
 E-Mail: [Empty field]  
 Fax: [Empty field]



Projekt: **WOHNHAUS DUEL, HASELWEG 10**

Titel: **ÄNDERUNGSPLAN**

Änderung		
Technische Zeichnung	1	01.07.2023
Spezialzeichnung	2	01.07.2023
Stempel	4	

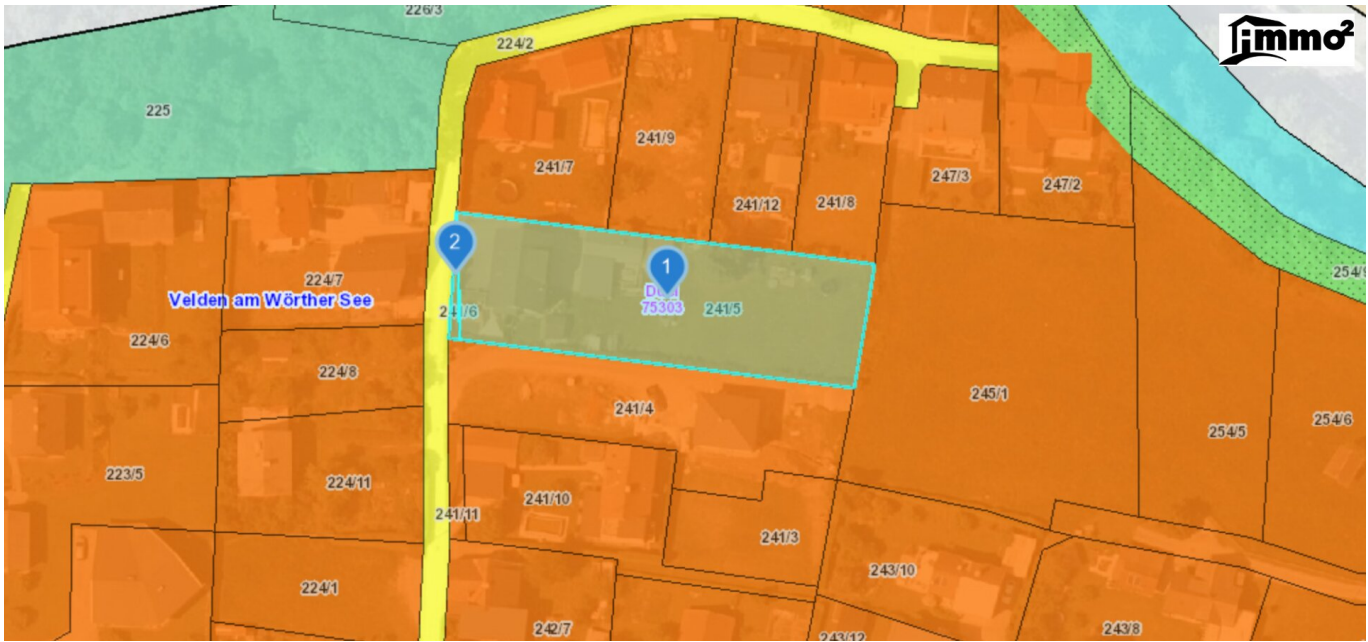
Name: [Empty field]  
 Datum: 02\_05\_2023

**GRUNDRISSSE / ANSICHTEN**

Plan	Kennzeichnung	HIS	Maßstab
24115 + 24116	VELDEN	75303	1/100
Plan	Haselweg_03		Datum: 02_05_2023

Die Verantwortung für die Richtigkeit der Zeichnung liegt bei den Auftraggebern. Änderungen sind im Rahmen der Änderungen zu veranlassen.









Folgen Sie uns gerne auf  
unseren sozialen Netzwerken.



Immo-hoch2



ariane.barrasch\_immohoch2



# IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

Erhalten Sie eine **kostenfreie, präzise**  
und **individuelle** Bewertung Ihrer Immobilie.

**SCHNELL & UNVERBINDLICH!**

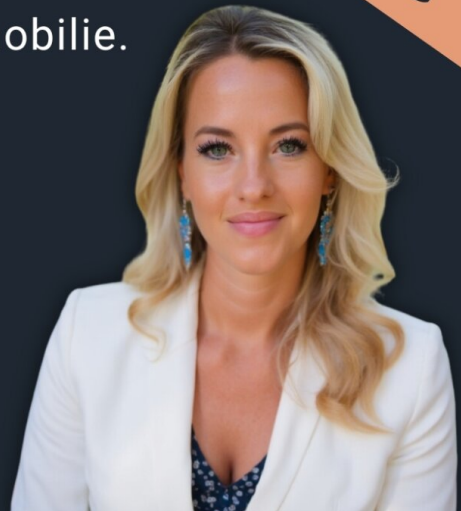
**Ariane Barrasch, MSc**

0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin



**KOSTENLOSE  
BEWERTUNG**



# Objektbeschreibung

**Willkommen im Sonntental in Velden am Wörthersee!**

**Immo-Hoch2 Highlights:**

**Top-Lage:** Das Wohnhaus erstreckt sich über ca. 252 m<sup>2</sup> Wohnfläche und befindet sich in einer erstklassigen Lage.

**Vielseitig nutzbar:** Das Objekt beherbergt insgesamt 3 Wohneinheiten ( 86,81m<sup>2</sup>/ 82,1m<sup>2</sup>/ 83,24m<sup>2</sup>), jeweils mit eigenen Kellerabteilen. Zusätzlich stehen öffentliche Abstellräume, Parkplätze und Garagen zur Verfügung.

**Sichere Rendite:** Aktuell ist eine Wohneinheiten befristet vermietet und 2 weiteren Wohnungen, sind wunderschön eingerichtet / vollmöbliert und werden "kurzeit" vermietet

**Zustand:** Das Haus wurde kontinuierlich instand gehalten und befindet sich in einem gutem Zustand

**Erweiterungspotenzial:** Auf dem großzügigen Grundstück besteht die Möglichkeit, ein weiteres Wohnhaus mit einer Bruttofläche von ca. 470 m<sup>2</sup> zu errichten. Dies bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Eigenheim oder als zusätzliches Anlegerobjekt.

**Großes Grundstück:** Das Grundstück umfasst beeindruckende 1969 m<sup>2</sup> und bietet Platz für zukünftige Entwicklungen.

**Optimale Widmung:** Das Grundstück ist als Bauland im Wohngebiet gewidmet, was zahlreiche Möglichkeiten für bauliche Veränderungen und Erweiterungen bietet.

Dieses Anwesen ist eine einzigartige Gelegenheit in einer der begehrtesten Regionen Österreichs. Für weitere Informationen und um diese bemerkenswerte Immobilie zu besichtigen, laden wir Sie herzlich ein, uns anzurufen. Eine Besichtigung vor Ort wird Ihnen zeigen, dass das Wort "Be-SICHT-igung" hier eine völlig neue Dimension erhält.