

**!!! PREISGESENKT !!! Sanierte Wohnung mit südseitigem  
Balkon in Velden am Wörthersee**



**Objektnummer: 5940/10005019**

**Eine Immobilie von PD Immo**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9220 Velden am Wörther See
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	107,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	22,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	320.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	263,71 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Timo Würcher**

PD Immobilien  
Neue Bienengasse 5  
8020 Graz

T +43664 5476300















# Objektbeschreibung

## Lage:

Die Wohnung befindet sich in Velden am Wörthersee, einer malerischen Gemeinde im südlichen Kärnten. Velden ist bekannt für seine atemberaubende Lage am Wörthersee, einem der schönsten und wärmsten Alpenseen Europas. Die Umgebung bietet eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten wie Wassersport, Wandern und Radfahren. Zudem ist Velden ein beliebter Urlaubsort mit zahlreichen Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten, die zum Verweilen einladen. Die hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und die Nähe zur Autobahn machen diesen Standort besonders attraktiv.

## Beschreibung:

Diese wunderschöne, komplett sanierte Wohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 107 m<sup>2</sup>. Ein besonderes Highlight ist das Nebengebäude mit ca. 45m<sup>2</sup>, das über ein eigenes Bad mit Dusche und WC, eine kleine Küche, ein Wohnzimmer sowie einen ersten Stock mit zwei Zimmern verfügt. Die eigene überdachte Terrasse des Nebengebäudes bietet einen idealen Platz zum Entspannen.

Die Wohnung wurde in den letzten Jahren bis einschließlich 2023 umfassend modernisiert. Ein neuer Holzofen sorgt für wohlige Wärme, ergänzt durch Infrarot-Paneele in den einzelnen Räumen. Die Decke wurde neu isoliert, was den Wärmebedarf reduziert. Eine alte Öl-Zentralheizung ist noch vorhanden, wird jedoch nicht mehr genutzt.

Ein lichtdurchfluteter, nach Süden ausgerichteter Balkon lädt ebenfalls zum Verweilen ein und bietet einen wunderschönen Ausblick. Zu der Wohnung gehört zudem eine Garage.

*Das Nebengebäude, der Garten sowie Teilflächen des Erdgeschosses und Kellers sind Allgemeingut.*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.000m

### Kinder & Schulen

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap