

# Exposé

## Einfamilienhaus in Velden

### Vollmöbliertes einfamilienhaus mit 2 separaten Wohneinheiten



Objekt-Nr. OM-412808

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **398.000 €**

Mobil: 0152 14437678

9220 Velden  
Kärnten  
Österreich

Baujahr	1996	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	304,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	7,50	Heizung	Fußbodenheizung
Wohnfläche	172,00 m <sup>2</sup>		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Vollmöbliertes Einfamilienhaus mit 2 separaten Wohnungen in Velden am Wörthersee. Die Immobilie liegt in einer ruhigen Lage von Velden.

Das Haus verfügt über zwei Wohnungen.

Die Wohnung im EG verfügt über 2 Zimmer und hat eine Wohnfläche von 83 qm, sowie einer überdachten Terrasse und einem 101 qm großen Garten.

Die Wohnung im OG hat 3 Zimmer und einer Wohnfläche von 80 qm. Sie verfügt über eine 40 qm großen Terrasse.

Beide Wohnungen verfügen über Fußbodenheizung, Natursteinböden, mehrfachverglaste Fenster, modernen Bädern, sowie einem Energieausweis.

Die Wohnungen können auch einzeln erworben werden.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

# Exposé - Galerie



**Schlüsselfertig**  
**Eigentumsform:**

**Nutzungsart:** Wohnungseigentum  
**Möbiliar:** möbliert  
**Heizung:** Fußbodenheizung, Zentralheizung

**Ausstattung**

**Eckdaten**

Grundstücksfläche: ca. 304 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche: ca. 162,77 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 5 NO--N-N  
Gartenfläche: ca. 101,5 m<sup>2</sup>  
Terrassenfläche: ca. 42,94 m<sup>2</sup>  
Balkone  
WCS:  
Balkonfläche ca. 5,1 m<sup>2</sup>  
Abstellräume  
Gärten  
Terrassen:  
Stellplätze

**Lagebewertung**  
Lärmpegel absolute Ruhelage  
Bauart Neubau  
Erstbezug  
Zustand: sehr gut  
Baujahr 1996  
Letzte Sanierung 2024  
Letzte Generalsanierung: 2024

**Energieausweis**  
fGEE B 0.95  
Gültig bis 12.09.2034  
HWB: C45,4 kWh/m<sup>2</sup>a  
Bad mit Fenster, Toilette, Getrennte Extras Toiletten, Gäste-WC  
Bad Badewanne, Bad mit WC  
Küche Einbauküche  
Stellplatzart Carport  
Gartennutzung

**Bauweise:** Massiv, Stahlbeton  
**Boden:** Fliesen, Steinboden,  
**Bäder:** Marmor  
**Befeuerung:** Pellets  
**Ausblick:** Grünblick  
**Doppel-/**  
**Fenster:** Mehrfachverglasung



# Exposé - Galerie





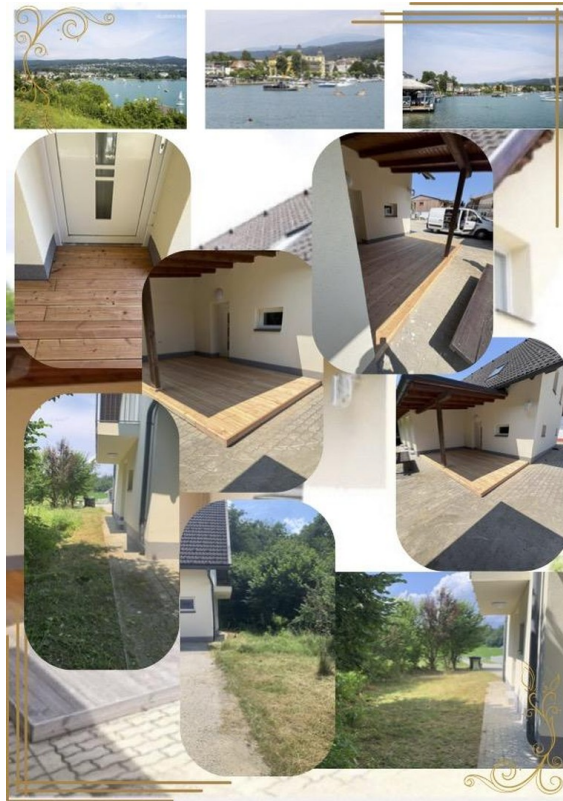
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse



Grundriss: Erdgeschoss



Grundriss: Obergeschoss



# Exposé - Grundrisse

