

Exposé

Erdgeschosswohnung in Velden am Wörthersee

GARDEN-LIVING in Velden: Exklusivität trifft Fernblick



Objekt-Nr. OM-440087

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **359.000 €**

Ansprechpartner:
David Lamprecht

Hauptmann-Eglseer-Straße 9
9220 Velden am Wörthersee
Kärnten
Österreich

Baujahr	2023	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	49,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Holzpellets	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine exklusive 2023 fertiggestellte Gartenwohnung in einer der begehrtesten Lagen von Velden am Wörthersee. In einer absolut ruhigen Sackgasse gelegen, bietet dieses Objekt durch seine erhöhte Lage einen spektakulären und unverbaubaren Fernblick auf die Gerlitzen Alpe.

Die Wohnung besticht durch eine Premium-Ausstattung und ein durchdachtes Raumkonzept, das modernes Wohnen mit höchster Privatsphäre vereint. Der 100 m² große Garten und die 15 m² große, überdachte Südwest-Terrasse laden zu entspannten Stunden bis zum Sonnenuntergang ein.

RAUMAUFTEILUNG

- Offener Wohn-/Essbereich: Lichtdurchflutet mit direktem Zugang zur Terrasse
- Premium-Küche: Maßanfertigung mit edler Steinplatte und Markengeräten (BORA Induktion, BOSCH Backofen, SIEMENS GS, Liebherr Kühlschrank)
- Schlafzimmer: Mit Blick ins Grüne und Terrassenzugang
- Designer-Badezimmer: Ausgestattet mit Steinberg Armaturen und einer Duscholux Carbon Verglasung
- Separates WC & praktischer Abstellraum

AUSSTATTUNG

- Böden: Weitzer Parkett (Eiche Landhausdielen) & großformatige 60x60 Fliesen
- Komfort: Fußbodenheizung, elektrische Raffstore & integrierter Insektenschutz
- Konnektivität: Glasfaser-Internet bis zu 1.000 Mbit (ideal für Home-Office)
- Parken: 1 Tiefgaragenplatz mit eigener 11 kW E-Ladestation
- Keller: 6 m² Abteil mit eigenem Stromanschluss (perfekt für E-Bikes)
- Barrierefreiheit: Bequemer Personenlift von der Tiefgarage bis zur Wohnungstür

Der Tiefgaragenplatz kann um 25.000 Euro erworben oder um 70 Euro pro Monat gemietet werden.

Ausstattung

Fußboden:
Parkett

Weitere Ausstattung:
Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Provisionsfrei

Der Kauf ist für Sie provisionsfrei und entspricht einer Einsparung von 13.824,00 Euro.

Befreiung Eintragungsgebühr

Steuerbefreiung nur noch bis 30.6.2026! Bei Erwerb einer Immobilie bis 500.000 Euro Kaufwert ist die Befreiung der Eintragungsgebühr im Grundbuch (1,1 %) und die Pfandrechtseintragungsgebühr (1,2%) gegeben und beträgt 8.832,00 Euro.

Dies entspricht einer Einsparung in der Höhe von 22.656,00 Euro

Lage

Velden ist der Hotspot am Wörthersee!

Es erwarten Sie schicke Boutiquen, Kulinarik auf höchstem Niveau, das Casino Velden sowie das berühmte Schlosshotel und eine schöne Promenade welche zum Flanieren einlädt.

Die Wohnung befindet sich in der Hauptmann-Egelseer-Straße 9.

Das Stadtzentrum und der Wörthersee sind von der Liegenschaft fußläufig in 10 Minuten erreichbar.

Nahversorger (Eurospar, Hofer, DM) sind in 5 Gehminuten erreichbar.

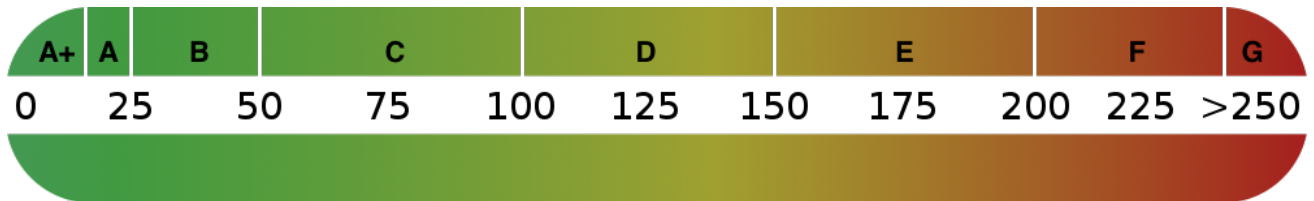
Für maximalen Erholungsfaktor wurde die Anlage verkehrsreduziert konzipiert.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	40,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



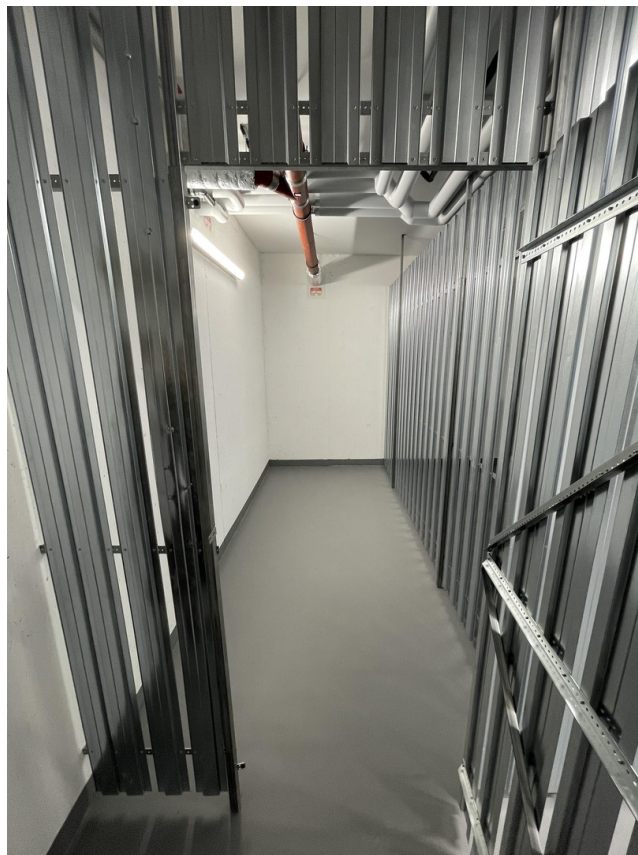
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

