

## Zentrumsnahe, neuwertige Dachgeschosswohnung mit Blick auf die Gerlitzten und Velden



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Meilenstein Realitäten GmbH  
Kontakt: Alexander Hein  
Adresse  
(Straße, Hausnummer, PLZ): Maria-Theresien-Straße 34  
6020 Innsbruck  
Telefon: 0043 (0) 800 221 750  
Mobile: 0043(0) 676 7737439  
E-Mail: a.hein@meilenstein.co.at

Nutzen Sie die Möglichkeit einer digitalen Besichtigung und begehen Sie diese Eigentumswohnung vorab online selbst in Ruhe, um zu prüfen, ob die Immobilie Ihren grundsätzlichen Anforderungen entspricht: <https://ogulo.meilenstein.co.at/f0la>

Die neuwertige und kompakte Dachgeschosswohnung befindet sich in einem 2 Parteien Haus, nahe dem Zentrum von Velden am Wörthersee, welches fußläufig und in wenigen Minuten zu erreichen ist. Mit gerade einmal einem Nachbarn im selben Haus sowie einem eigenen Stiegenaufgang mit Zugang zur Wohnung, bietet die Immobilie bestmögliche Privatsphäre. Die aus Architektenhand entworfene Wohnanlage wurde Ende 2023 fertiggestellt und befindet sich somit in einem neuwertigen Zustand.

Die Raumaufteilung der Wohnung ist durchdacht und praktikabel gelöst. Sie verfügt über einen offen gestalteten Wohn- und Essbereich, mit einer in den Raum integrierten, hochwertigen Einbauküche der Firma Breitschopf inkl. Kochinsel und Markengeräten. Die Raumhöhe in diesem Bereich der Wohnung ist imposant. Mit ca. 3,6 Metern am höchsten Punkt eröffnet sich jedem ein großzügiges und luftiges Raumgefühl. Bodentiefe Fensterelemente sorgen zudem dafür, dass der Raum angenehm hell ist. Eine Klimaanlagevorbereitung wurde verbaut, sodass lediglich noch das Innen- und Außengerät installiert werden müssen.

Von dem Wohn- und Essbereich bzw. der Küche gelangt man über eine Schiebetüre (oder Drehtüre) auf die südwestlich gelegene und teilüberdachte Terrasse, welche imposante Sonnenuntergänge und einen hervorragenden Ausblick auf das Skigebiet Gerlitzten, sowie einen Teil von Velden am Wörthersee garantiert.

Zur Wohnung gehört ein ca. 4,5 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil sowie 2 Kfz-Abstellplätze direkt vor dem Haus, einer davon wird kurzfristig noch überdacht werden.

Möbel können bei Interesse und nach Absprache gegen eine Ablöse übernommen werden.

Nutzen Sie die Möglichkeit einer digitalen Besichtigung und begehen Sie diese Eigentumswohnung vorab online selbst in Ruhe, um zu prüfen, ob die Immobilie Ihren grundsätzlichen Anforderungen entspricht: <https://ogulo.meilenstein.co.at/fOla>

Sonstige Nebenkosten:

3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt., Grunderwerbsteuer 3,5%, Grundbucheintragungsgebühr 1,1%.  
Sie wollen Ihre Immobilie vermieten oder verkaufen? Wir stehen Ihnen gerne zur Seite und beraten Sie!

Meilenstein Realitäten GmbH  
9220 Velden am Wörthersee | Am Corso 27  
Kontakt: Alexander Hein, Tel. mobil: +43(0)9

Lage:

Die Immobilie befindet sich in bevorzugter Lage im Velden am Wörthersee und bietet dort beste Infrastrukturbedingungen. So befinden sich zwei Nahversorger (Hofer, Spar), ein Drogeriemarkt (DM), Einzelhandel für Hundebedarf, eine Bank, NKD, Tankstelle, Friseur, Fitnessstudio sowie Gastronomie nur gerade einmal ca. 400 Meter entfernt. Ein Bauer welcher Sie mit frischen Eiern sowie ebenfalls Kartoffeln, Essig uvm. versorgt, befindet sich unweit entfernt. Ebenso zwei Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung, welche die Möglichkeit bieten, Kindergärten, Schulen, den Bahnhof Velden, sowie die Städte Klagenfurt und Villach zu erreichen.

In das Ortszentrum von Velden gelangt man bequem innerhalb ein paar Minuten zu Fuß anhand eines kleinen Spaziergangs. Man erreicht z.B. das Casino in max. 15 Minuten. Mit dem Auto ist man entsprechend in 2-3 Minuten vor Ort. Die Autobahnauffahrt zur A2 erreichen sie in ca. 5 Minuten und sind so bestens angebunden. Villach und somit die Grenze zu Italien ist in ca. 15 Minuten, die Landeshauptstadt Klagenfurt in ca. 20 Minuten zu erreichen. Die obere Adria mit Ihren Orten Lignano oder Grado erreichen Sie in ungefähr 1,5 Stunden, Venedig in ca. 3 Stunden. Ebenso sind Slowenien und Kroatien in 30-90 Minuten zu erreichen.

Der Standort der Immobilie erfreut sich seit Jahren immer größter Beliebtheit und entsprechend haben sich hier auch die Immobilienpreise bestens und rasant entwickelt.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Kärnten Villach - Land, Velden am Wörther See		
<b>Anzeigen ID</b>	256484		
<b>Wohnfläche</b>	66 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	3
<b>Bautyp</b>	Neubau (bis 5 Jahre)	<b>Baujahr</b>	2023
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Penthousewohnung
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Terrasse</b>	13,31 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	4,45 m <sup>2</sup>	<b>Heizung</b>	Luft Wärmepumpe, Fußbodenheizung
<b>Verfügbar ab</b>	Ab Sofort	<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	2
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	46.00 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B
<b>Externe ID</b>	Meilenstein_AH3244		
<b>Parkplatz:</b>	Freiplatz (1 )		Carport (1 )

---

Kaufpreis  
Provision

€ 580.000

3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % MwSt.