

## **Landleben, Waldluft .... Nähe Würthersee!**



**Objektnummer: 1942**

**Eine Immobilie von VB Realitäten Gesellschaft m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Landhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9220 Velden am Wörther See
<b>Baujahr:</b>	1997
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	115,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	86,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,04
<b>Kaufpreis:</b>	490.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	140,00 €
<b>Heizkosten:</b>	100,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Andrea Gaisberger**

VB Realitäten Gesellschaft m.b.H.  
Am Corso 27  
9220 Velden















## Objektbeschreibung

OBJEKTVIDEO: <https://youtu.be/ISjiT-QPfeM?si=qr7wd8mW9L9LbdF1>

Sehr gepflegtes, freundliches Landhaus - unterhalb des Sternbergs in Weinzierl einem Ortsteil von Velden am Wörthersee. Zum See und ins Zentrum von Velden sind es ca. 5 km - ca. 15 km nach Villach.

Das Haus ist im Bereich des Erdgeschoßes massiv gemauert und im Obergeschoss mit Holzriegelbau errichtet und mit Rotlärche verschalt - dies verleiht dem Haus den Charakter eines idyllischen Bauern oder Almhauses.

Das Haus ist in den Hang gebaut sodass man durch die Eingangstür ebenerdig eintritt - Vorraum, Wohnraum mit Essecke und moderner Einbauküche, gemütlicher Kaminecke - Ausgang auf die Südterrasse, 2 Schlafzimmer, Badezimmer mit Wanne, Gäste WC,

Vom Erdgeschoß aus führt eine Holzterrasse zu dem ausgebauten Dachgeschoß - riesiger Raum, wobei man nur in der Mitte stehen kann (Kinderparadies oder Stauraum?)

Untergeschoß - nach vorne offen mit Ausgang in den Garten - großer Wohnraum, 2 Schlafzimmer, Badezimmer, Hobbyraum, Heizraum.

Das Haus wurde 1997 erbaut, wobei zuerst das Untergeschoß fertiggestellt wurde, 2001 wurde das Erdgeschoß fertig gestellt und das Dachgeschoß zuletzt 2007.

Die Eigentümer haben 2017 das gesamte UG des Hauses isoliert und dort die Fenster erneuert. Eine hochwertige, große Einbauküche eine Eingangstüre und das Garagentor wurden ebenfalls erneuert. Das Regenwasser wird gesammelt und kann als Nutzwasser verwendet werden.

Öl-Zentralheizung, Solar für Warmwasser und Kamin im Wohnraum.

Garage, Carport, Gartenhäuschen

Idyllische Lage: umgeben von Wäldern liegt eine nach Süden offene Lichtung mit ein paar Häusern und Obstgärten - Blick in die Karawanken und am Mittagsgogel.

Ich freue mich auf Ihren Anruf und stehe für Besichtigungstermine gerne zur Verfügung.

Info unter:

Volksbank Realitäten, Mag. Andrea Gaisberger

Tel.Nr.: 050909 - 3586, Mobil: 0699/122 46 583

andrea.gaisberger@vbktn.at

www.volksbank-kaernten.at/immobilien

Sollten Sie eine Finanzierung benötigen vereinbaren wir für Sie gerne einen Termin bei unseren Wohnbauspezialisten der Volksbank Kärnten.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv zu.

[Suchagent anlegen](#)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <2.500m

Höhere Schule <10.000m

Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m

Bank <2.500m

Post <2.500m  
Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap