Sonnenvilla über dem Ossiacher See

Villa Ossiacher See

Objektnummer: 905/03456

Eine Immobilie von ATV Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9220 Sattendorf
Baujahr:	1999
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	340,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	4
WC:	5
Terrassen:	5
Heizwärmebedarf:	C 83,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,18
Kaufpreis:	1.300.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

Mag. Alexander Alfred Tischler

ATV Immobilien GmbH

T 04248-3002
H +43 676-6074134
F 04248-3002 - 2

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

ÖSTERREICHS
BESTE
MAKLER/INNEN

Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

Objektbeschreibung

Willkommen bei dieser exquisiten Luxusvilla in Annenheim am Ossiacher See am Fuße des Schi- und Wanderberges Gerlitzen bei Villach im Herzen von Kärnten.

Diese einzigartige Immobilie bietet nicht nur einen atemberaubenden Seeblick und Karawankenblick, sondern liegt auch erhaben über dem See in einer wunderbare Sonnenlage, die jeden Tag mit strahlendem Licht erfüllt.

Die Villa wurde mit höchster Sorgfalt und Liebe zum Detail gestaltet und verkörpert zeitlose Eleganz und Luxus. Mit großzügigen Wohnbereichen, luxuriösen Schlafzimmern und hochmodernen Annehmlichkeiten ist sie ein wahrhaftiges Juwel am Ufer des Ossiacher Sees.

Der Ausblick von dieser Villa ist einfach spektakulär.
Von den stilvollen Terrassen und Balkonen als auch von den Wohn- und Schlafräumen aus können Sie das glitzernde Wasser des Sees bewundern, während Sie die frische Brise und die malerische Umgebung genießen.

Die Sonnenlage dieser Villa am Waldrand ist ein Traum für Sonnenanbeter, wobei hier auch genügend beschatteter Raum bleibt. Dank der optimalen Ausrichtung können Sie den ganzen Tag über vom warmen Sonnenlicht profitieren. Ob beim Entspannen am Ruheplatz am Waldrand, auf der großen Seeterrasse oder im Garten, Sie werden die Vorzüge dieser idealen Lage voll und ganz genießen können.

Im Inneren der Villa erwartet Sie ein Ambiente von unübertroffenem Wohlgefühl. Die großzügigen Wohnbereiche sind mit erstklassigen Materialien und elegantem Design ausgestattet. Die offene Küche ist ein Paradies für Hobbyköche und lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein.

Die eleganten Schlafzimmer bieten einen Rückzugsort der Ruhe und Entspannung. Hier können Sie nach einem ereignisreichen Tag am See oder auf dem Berg zur Ruhe kommen und den Blick auf die funkelnden Sterne genießen.

Diese Luxusvilla in Annenheim am Ossiacher See bietet Ihnen einen Lebensstil, der von Schönheit, Komfort und Eleganz geprägt ist. Mit der Kombination aus herrlichem Seeblick, wunderbarer Sonnenlage und luxuriöser Ausstattung ist diese Immobilie zweifellos ein einzigartiges Juwel, das darauf wartet, von Ihnen entdeckt zu werden. Zögern Sie nicht, diese Gelegenheit wahrzunehmen und vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung.

Die Villa wurde in den Hang gebaut und erstreckt sich auf 3 Ebenen:
Auf der ersten Ebene , auch Garten- oder Hofebene genannt, befinden Sie der große Wellnessbereich mit einen großen Ruheraum, der sich nach Süden in den Garten öffnet; ein großzügiger Eingangsbereich, die Doppelgarage und Lager- sowie Heizraum. Der

Wellnessbereich (ca. 45 m2) würde sich auch ideal dazu anbieten, diesen als Gäste- oder Büroeinheit zu nutzen.
Über die interne Treppe als auch über die offizielle Zugangstreppe von der Hofseite gelangen Sie in die Hauptebene. Diese Ebene verfügt über einen sehr, sehr großen eleganten und hellen Wohn-Essbereich, der sich auf die übergroße Seeterrasse öffnet. Angrenzend an das Wohnzimmer befindet sich die großzügige Küche mit seitlichem Ausgang auf die Frühstücksterrasse sowie dem Zugang zum Wirtschaftsraum. Auf dieser Ebene befinden sich noch ein großes Schlafzimmer mit Bad und WC.
Das Treppenhaus führt Sie weiter hoch auf die dritte Ebene, welche über 4 Schlafzimmer, einen großen Wohnraum, eine Küche, ein Bad und ein WC verfügt. Der zentrale Wohnraum führt nach Süden auf die Seeblickterrasse und im Norden auf die große Gartenterrasse mit viel Platz zum Entspannen.
1.Ebene: ca. 162 m2 davon ca. 45,5 m2 Wfl. (Wellnessraum/Gäste-/Büroeinheit) + Terrasse
2.Ebene: = Hauptebene: ca. 142,9 m2 Wfl. + 150 m2 Terrasse
3.Ebene: = Obergeschoss: ca. 140,4 m2 + 12,5 m2 Südterrasse + ca. 20 m2 Gartenterrasse
Die Villa wurde im Jahre 1998/99 von Baumeister Ing. Franz Bodner in Massivbauweise errichtet und bietet eine **Wohnfläche von insgesamt ca. 340 m2**, zzgl. **Terrassenflächen von fast 200 m2** zzgl. Gartenflächen auf allen Ebenen.
Die Gesamtliegenschaft umfasst eine **Grundstückgröße von 1026 m2**.
Einige Ausstattungsdetails: Öl-Zentralheizung; Lärchenfenster (2fach Verglasung, Schnabl); 2 Kachelöfen, wobei einer in Kombination mit einem Küchenherd, welcher auch bei Stromausfall funktioniert; eine Alarmanlage; hochwertige Tischlermöbel eingebaut.

Der neue Energieausweis ist in Arbeit

Lagebeschreibung:
Annenheim ist ein malerischer Ort am Fuße des Schi- und Wanderberges Gerlitzen direkt am Ossiacher See in Kärnten, Österreich. Es liegt am Nordufer des Sees und bietet eine atemberaubende Kulisse mit den umliegenden Karawanken-Bergen im Hintergrund. Die Region ist für ihre natürliche Schönheit und ihr mediterranes Klima bekannt, was Annenheim zu einem beliebten Reiseziel für Erholungssuchende und Naturliebhaber macht. Von Annenheim aus sind es nur wenige Kilometer zur Stadt Villach, die als Tor zu den Alpen gilt. Die Lage bietet somit eine perfekte Kombination aus idyllischer Seelage und gleichzeitig guter Erreichbarkeit zu urbanen Annehmlichkeiten.
Die Autobahnauffahrt ist etwa 4 Autominuten entfernt und sind Sie somit sehr rasch Richtung Klagenfurt/Wien, Italien, Slowenien bzw. Salzburg/Deutschland unterwegs.

Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleister etc. in der Nähe.

Annenheim hat eine günstige geografische Lage in Bezug auf verschiedene Flughäfen. **Hier sind einige Flughäfen** und ihre ungefähren Entfernungen von Annenheim, wobei die Zeitangaben von normalen Autoreisen ausgehen:

1. Flughafen Klagenfurt (KLU): Der Flughafen Klagenfurt ist der nächstgelegene Flughafen zu

Annenheim und befindet sich etwa 35 Kilometer östlich. Die Fahrtzeit beträgt normalerweise 30 Minuten.

2. Flughafen Ljubljana (LJU), Slowenien: Der internationale Flughafen Ljubljana liegt etwa 70 Kilometer südlich von Annenheim. Die Fahrtzeit beträgt in der Regel etwa 50 Minuten.

3. Flughafen Graz (GRZ): Der Flughafen Graz befindet sich etwa 130 Kilometer nordöstlich von Annenheim. Die Fahrtzeit beträgt normalerweise etwa 1,5 Stunden.

4. Flughafen Salzburg (SZG): Der Flughafen Salzburg liegt etwa 185 Kilometer nordwestlich von Annenheim. Die Fahrtzeit beträgt in der Regel etwa 2 Stunden.

5. Flughafen Triest (TRS), Italien: Der internationale Flughafen Triest liegt etwa 170 Kilometer südwestlich von Annenheim. Die Fahrtzeit beträgt normalerweise etwa 2,5 Stunden.

6. Flughafen Venedig Marco Polo (VCE), Italien: Der internationale Flughafen Venedig Marco Polo liegt etwa 185 Kilometer südwestlich von Annenheim. Die Fahrtzeit beträgt normalerweise etwas mehr als 2 Stunden.

Der Flughafen Venedig Marco Polo ist einer der größten und am besten angebundenen Flughäfen in der Region und bietet eine Vielzahl von nationalen und internationalen Flugverbindungen.

Entfernungen an die Adria:
Hier sind die Entfernungen von Annenheim zu einigen wichtigen Badeorten in Julisch-Venetien (Italien), Slowenien und Kroatien:

Julisch-Venetien, Italien:
1. Grado: Etwa 115 Kilometer, Fahrtzeit von etwas mehr als 1 Stunde.
2. Lignano Sabbiadoro: Etwa 125 Kilometer, Fahrtzeit von weniger als 2 Stunden.
3. Triest: Etwa 115 Kilometer, Fahrtzeit von weniger als 2 Stunden.
4. Venedig: Etwa 180 Kilometer, Fahrtzeit von etwa 2 Stunden.

Slowenien/Kroatien
1. Portorož/Piran Etwa 130 Kilometer, Fahrtzeit von etwa 2 Stunde.
2. Zagreb: Etwa 190 Kilometer, Fahrtzeit von etwa 2,5 Stunde.
3. Rovinj: Etwa 180 Kilometer, Fahrtzeit von etwa 3 Stunden.
4. Umag: Etwa 150 Kilometer, Fahrtzeit von etwa 2 Stunden.

Bitte beachten Sie, dass dies ungefähre Entfernungen sind und je nach Verkehrslage und gewählter Route variieren können.

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.