# Exklusive Gartenwohnung mit himmlischem See- und Bergpanorama



**Objektnummer: 7335/90**

**Eine Immobilie von MGN Investment Group GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 9580 Villach |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Wohnfläche:** | 70,06 m² |
| **Nutzfläche:** | 71,25 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Garten:** | 74,29 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 43,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,82 |
| **Kaufpreis:** | 919.000,00 € |
| **Provisionsangabe:** | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

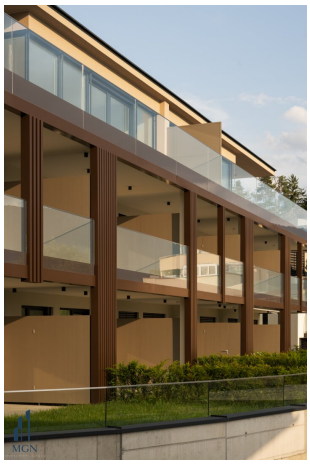
**Christof Udier**

MGN Investment Group GmbH
Ringmauergasse 3
9500 Villach

T +43 676 84 88 06 255
H +43 676 84 88 06 255

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











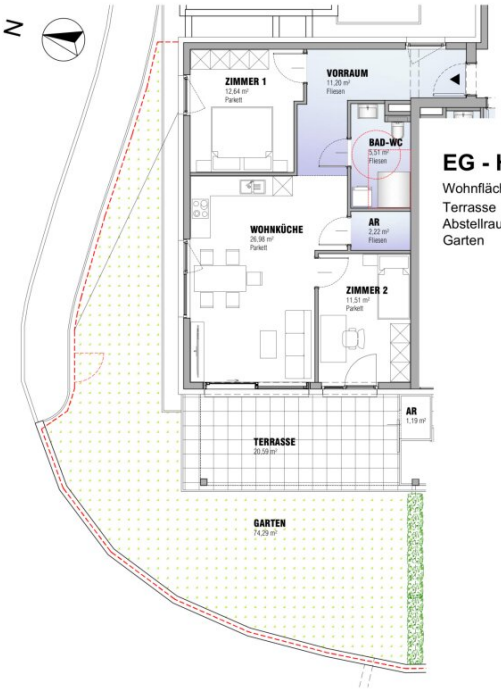









MGN
REAL
ESTATE




## EG - HAUS A - TOP 1

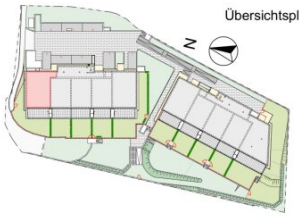
| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 70,06 m² |
| Terrasse | 20,59 m² |
| Abstellraum | 1,19 m² |
| Garten | 74,29 m² |

Maßstab 1:100

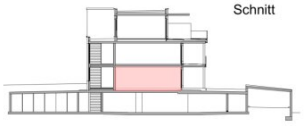
0 1 2 3 4 5 Meter

THE LAKES

Übersichtsplan




Schnitt



Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Einrichtungsvorschlag des Planers und nicht Kaufgegenstand. Statische,- konstruktive,- haustechnische,- und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Ausgestaltung und Positionierung der Terrassenbrüstungen, sowie Geländer, werden im Zuge des Fassadenkonzeptes des Architekten festgelegt. Änderungen vorbehalten. Der Ausbau erfolgt laut Ausstattungsbeschreibung. Wohnnutzflächentoleranz +/- 3% Böschungskanten,- längen und -winkel können durch die örtlichen Gegebenheiten im Zuge der Bauausführung noch abweichen.

MGN Investment Group

## VERTRAGSPLAN / THE LAKES - Faaker See

PLANSTAND: 28.04.2022

| BAUTRÄGER: | GENERALUNTERNEHMER: |
|---|---|
| The Lakes Luxury Living GmbH | STRATERA Holding GmbH |
| Ringmauergasse 3<br>A - 9500 Villach | Hans-Gasser-Platz 5<br>A - 9500 Villach |


MCN
Investment Group



# Objektbeschreibung

## Leben zwischen See und Berg

Am Nordufer des Faaker Sees entsteht ein Rückzugsort, der das Türkisblau des Wassers mit der Weite der Alpen verbindet – ein Ort, an dem Ruhe, Architektur und Lage harmonieren.

Mit Blick über den See bis zu den Karawanken öffnet sich ein Lebensraum von besonderer Qualität.

The Lakes verbindet zeitlose Architektur mit der Atmosphäre des Faaker Sees – kristallklares Wasser, alpine Kulisse und mediterranes Licht. Bodentiefe Glasfronten und großzügige Terrassen holen die Natur in jeden Raum.

Die modernen 2- und 3-Zimmer-Residenzen überzeugen durch durchdachte Grundrisse, natürliche Materialien und hochwertige Ausstattung.

Nur wenige Schritte trennen Sie vom türkisblauen Wasser des Faaker Sees – einem der klarsten Badeseen Österreichs mit Trinkwasserqualität – und einem Seezugang direkt vor der Haustür.

## KEY INFORMATION

- 24 Residenzen in 2 architektonischen Baukörpern
- ca. 46 – 110 m² Wohnfläche
- Großzügige Terrassen / Gärten bis 74 m²
- **Panoramablick auf See und Karawanken**
- Öffentlicher See- und Badezugang direkt vor der Haustür
- Smart-Home-Technologie
- Fußbodenheizung, Personenlift, Tiefgarage

- **Absolute Ruhelage** mit kurzen Wegen zu Villach und Klagenfurt

**Status:** Bezugsfertig

## Über das Projekt The Lakes Faaker See

The Lakes Faaker See steht für eine Form des Wohnens, die Architektur und Landschaft miteinander verschmelzen lässt. Die beiden Baukörper fügen sich harmonisch in die Natur ein und garantieren durch die Westausrichtung unverbauten Ausblick über das klare Wasser des Faaker Sees bis hin zu den Karawanken.

Jede Einheit ist so ausgerichtet, dass **Licht, Aussicht und Privatsphäre im perfekten Verhältnis stehen**. Die Architektursprache ist klar und zurückhaltend – mit Flachdach, bodentiefen Fenstern und feiner Detaillierung. Natürliche Materialien wie Holz, Stein und Glas unterstreichen den Anspruch auf Beständigkeit und Echtheit.

Ein Ort, der Ruhe ausstrahlt – und Präsenz zeigt.

### Architecture,

### View & Lifestyle

- Architektur im Dialog mit Natur und Licht
- Großzügige Raumhöhen und lichtdurchflutete Wohnbereiche
- **Panoramablick** über See und Berge
- Fußbodenheizung, Pelletheizung, Smart-Home-System
- Balkone und Terrassen mit Süd- und Westausrichtung
- **Personenaufzug und Tiefgarage**

- **Absolute Ruhelage** mit schneller Anbindung an Autobahn und Städte

- Villach, Klagenfurt, Italien und Slowenien in kurzer Distanz

**Erleben Sie exklusives Wohnen am Faaker See**

In dieser einzigartigen Seeblick-Wohnung genießen Sie lichtdurchflutete Räume und eine großzügige, nach Westen ausgerichtete Terrasse mit einem atemberaubenden Blick auf den türkisblauen Faaker See und die majestätischen Karawanken – ein faszinierendes Naturschauspiel zu jeder Tages- und Jahreszeit.

**Hochwertig. Modern. Direkt am Wasser.**

Die Wohnung besticht durch ihr modernes Design, eine offene Raumgestaltung und eine hochwertige Ausstattung, die ein Ambiente von purem Luxus und Komfort schafft. Der Zugang zum See, nur wenige Schritte von der Wohnung entfernt, ermöglicht entspannende Stunden am Wasser oder aktive Freizeitgestaltung.

**Investieren mit Sicherheit – Mietgarantie für 3 Jahre**

Diese Immobilie eignet sich perfekt als Anlageobjekt: Für alle Wohnungen bietet der Bauträger eine **Mietgarantie für touristische Kurzzeitvermietung über 3 Jahre.**

Die professionelle Vermietung übernimmt ein etablierter Betreiber, der sich um die gesamte Abwicklung kümmert – Sie als Investor müssen sich um nichts kümmern.

Optional kann die Einrichtung organisiert werden – gerne unterstützen wir Sie hierbei auf Wunsch.

**Exklusive Lage mit langfristigem Potenzial**

Immobilien in direkter Seeuferlage sind rar – insbesondere am Faaker See. Die Kombination aus unverbaubarem Ausblick, Wasserzugang vor der Haustür und hochwertiger Bauweise macht diese Wohnung nicht nur heute, sondern auch in Zukunft zu einer wertbeständigen Investition.

Profitieren Sie langfristig von der nachhaltigen **Wertsteigerung einer Seeimmobilie in 1. Reihe**.

**Die Wohnung kann zum Eigengebrauch als auch zur Anlage erworben werden.**

- Der netto Verkaufspreis zzgl. USt. für **Anleger** beträgt **€ 1.018.922,50.-**

- Der Verkaufspreis für Eigennutzer beträgt **€1.072.550.-**

**Ihr neuer Lieblingsplatz wartet**

Wählen Sie noch Ihre Wunschböden aus und ziehen Sie ein. Gerne zeige ich Ihnen diese Wohnung bei einer Besichtigung vor Ort.

**Vereinbaren Sie gleich einen Termin – ich freue mich auf Ihren Anruf!**

? +43 676 84 88 06 250

**Christof Udier**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <3.000m
Apotheke <3.000m
Klinik <7.000m
Krankenhaus <7.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <3.000m
Kindergarten <3.000m
Universität <5.000m
Höhere Schule <5.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <6.500m
Einkaufszentrum <6.000m

**Sonstige**
Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <1.500m
Polizei <3.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap