

## **Neubauprojekt "Lakeview LIVING" | 4-Zimmer Maisonette-Wohnung | TOP 4B**



**Objektnummer: 954**

**Eine Immobilie von Immo-Hoch2**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9210 Pörschach am Wörther See
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	133,68 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	9,73 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 47,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	1.153.200,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Jürgen Galo**

Immo Hoch2 GmbH.  
Hauptstraße 160  
9210 Pörschach am Wörthersee

H +43 664 88746814

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







Leben mit  
weitem Horizont.



Lakeview LIVING.  
Haus B.



4  
Eigentums-  
wohnungen  
48 bis 133 m<sup>2</sup>  
Wohnungsgrößen  
5  
Carports  
2  
Steilplätze im Freien



Besonderheiten,  
die man spürt.



Photovoltaikanlage  
auf den Dächern



Erdwärme für  
Fußbodenheizung  
und Deckenkühlung



Hochwertige  
Ausstattung

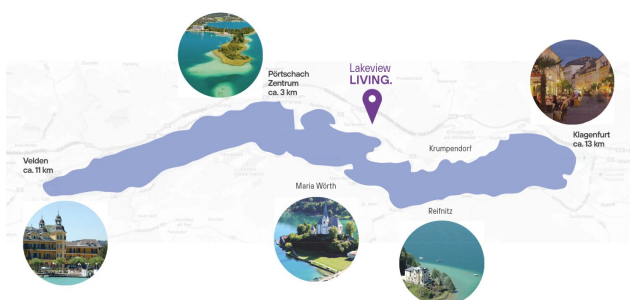


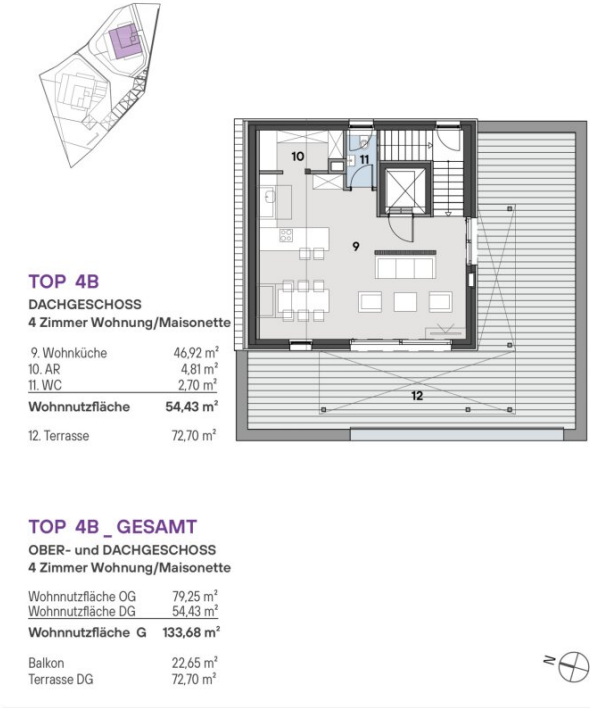
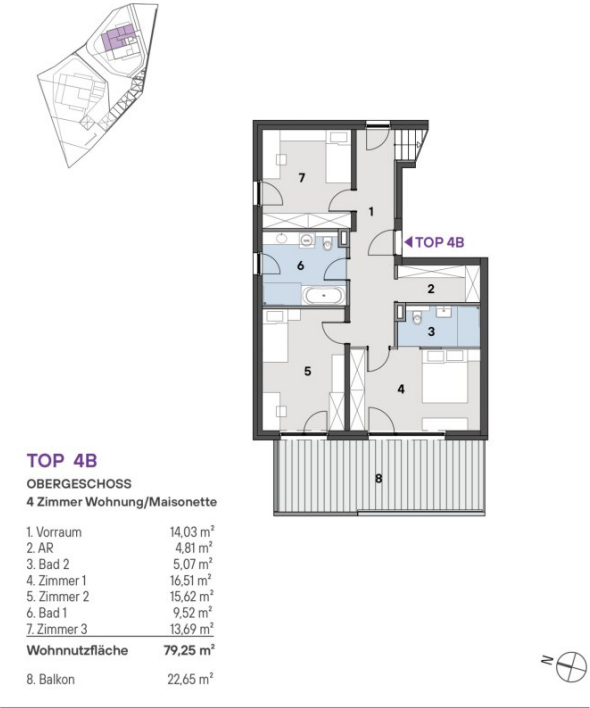
Begrünte  
Carport Dächer

Lakeview LIVING.



Die Region Wörthersee.





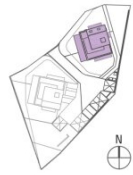
TOP 4B\_ GESAMT
OBER- und DACHGESCHOSS
4 Zimmer Wohnung/Maisonette

Wohnnutzfläche OG	79,25 m²
Wohnnutzfläche DG	54,43 m²
<b>Wohnnutzfläche G</b>	<b>133,68 m²</b>
Balkon	22,65 m²
Terrasse DG	72,70 m²

Lakeview LIVING.

## Ansichten. Haus B.

immo<sup>2</sup>



Nordostansicht



Südostansicht



Nordwestansicht



Südwestansicht



# Objektbeschreibung

## Wohnen, wo der See zum Alltag gehört

**Lakeview LIVING** steht für stilvolles Wohnen in bester Lage: In zwei eleganten Wohnvillen im charmanten Ortsteil Sallach bei Pörschach am Wörthersee entstehen **9 exklusive Eigentumswohnungen** mit Wohnflächen zwischen **48 und 133 m²**.

Jede Einheit überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, großzügigen Balkonen, Terrassen oder privaten Gärten – ideal für all jene, die Raum für sich und ihre Lebensqualität suchen.

Bodentiefe Fenster öffnen den Blick in die Natur und lassen viel Licht in die modernen Wohnräume – mit traumhaftem Ausblick auf die **Karawanken** und den **Wörthersee**.

**Lakeview LIVING** ist mehr als ein Neubauprojekt – es ist ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Bleiben.

Ein Zuhause für Menschen, die das Besondere schätzen und ihr Leben in einer der schönsten Regionen Kärntens gestalten möchten.

## IMMO-HOCH2-HIGHLIGHTS IM ÜBERBLICK – STILLVOLL LEBEN AM WÖRTHERSEE

### Gartenwohnung TOP 4B

- Wohnnutzfläche: ca. **133,68 m²**
- Balkon OG: ca. **22,65 m²**
- Terrasse DG: ca. **72,70 m²**
- Keller Nr. 4: ca. **9,73 m²**
- Helle, offene Grundrisse mit großzügigem Wohngefühl
- Hochwertige Ausstattung (Echtholzparkett, Feinsteinzeug, Marken-Sanitär)
- Fußbodenheizung & Deckenkühlung mit **Erdwärmepumpe**
- **Photovoltaikanlage** auf dem Dach, extensive Dachbegrünung



- **Barrierefrei mit Lift** vom Keller bis ins Dachgeschoss
- Kellerabteile, Fahrradraum & Kinderwagenraum je Haus
- **10 Carports + 4 Freistellplätze** (optional mit E-Ladestation)

## **Ausstattung – stilvoll, durchdacht, hochwertig**

Die Ausstattung der Wohnungen besticht durch eine harmonische Verbindung von Eleganz und Funktionalität.

Warmer Eichenparkett schafft eine behagliche Wohnatmosphäre, während großformatige Feinsteinzeug-Fliesen auf Terrassen und in den Bädern ein modernes, zugleich zeitloses Ambiente verleihen.

Edle Sanitäreinrichtungen verbinden Ästhetik mit höchstem Komfort, ergänzt durch großzügige, dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Raffstores, die Licht und Schatten spielerisch regulieren und zugleich für Ruhe und Energieeffizienz sorgen.

Für ein sicheres und geborgenes Zuhause garantieren einbruchhemmende Eingangstüren sowie sorgfältig ausgewählte, helle Innentüren ein stilvolles Gesamtbild. An warmen Tagen trägt eine dezente Deckenkühlung dazu bei, ein angenehmes Raumklima zu schaffen.

Die hellen Kellerabteile bieten praktische Rückzugsorte, während die privaten Gartenbereiche mit geschmackvollen Zäunen und eigenen Gartentoren Privatsphäre und Geborgenheit schenken. Optional lässt sich eine E-Ladevorrichtung für Carports und Stellplätze integrieren, um den Wohnkomfort auch im Alltag nachhaltig zu erhöhen.

## **Die Lage – wo See, Natur und Stadt in perfekter Harmonie verschmelzen**

Das Projekt befindet sich in der Sallacher Straße, im Herzen von Pörschach am Wörthersee – einer der begehrtesten und schönsten Wohnlagen rund um den See.

Hier genießen Sie die Ruhe und das sanfte Spiel der Sonnenstrahlen, eingebettet in unmittelbarer Nähe zum glitzernden Wasser, während die lebendigen Städte Klagenfurt und Velden in nur wenigen Minuten bequem erreichbar sind.

Nur etwa 150 Meter trennen Ihr neues Zuhause vom Ufer des Wörthersees – ein Ort, der zu entspannten Spaziergängen, erfrischendem Schwimmen, aktivem Stand-Up-Paddling oder

genussvollen Radtouren einlädt.

Die ausgezeichnete Anbindung mit Zug, Bus und Auto eröffnet Ihnen vielfältige Wege – sei es für den Alltag oder für Ausflüge in die nahegelegenen Länder Italien, Slowenien und Kroatien.

## Ein Projekt mit Handschlagqualität

Lakeview LIVING wird von der **Seestraße Bauträger GmbH** realisiert – einem erfahrenen Kärntner Bauträger mit starkem Fokus auf nachhaltiges Bauen, hohe Wohnqualität und regionale Wertschöpfung. Die Architektur stammt von Arch. DI Aleksandar Cipan – bekannt für klare Linien, wohnliche Raumkonzepte und elegante Ästhetik.

### Diese Wohneinheiten stehen insgesamt zur Verfügung:

#### Haus A:

TOP 1A | Wohnnutzfläche: ca. 71,76 m<sup>2</sup> | Garten: ca. 165 m<sup>2</sup> | ab 538.700 €

TOP 2A | Wohnnutzfläche: ca. 48,33 m<sup>2</sup> | Garten: ca. 185 m<sup>2</sup> | ab 374.900 €

TOP 3A | Wohnnutzfläche: ca. 71,76 m<sup>2</sup> | Balkon: ca. 24,50 m<sup>2</sup> | ab 558.700 € - reserviert

TOP 4A | Wohnnutzfläche: ca. 48,33 m<sup>2</sup> | Balkon: ca. 12,05 m<sup>2</sup> | ab 384.900 €

TOP 5A | Penthouse | Wohnnutzfläche: ca. 58,31 m<sup>2</sup> | Terrasse: ca. 72,70 m<sup>2</sup> | ab 556.600 €

#### Haus B:

TOP 1B | Wohnnutzfläche: ca. 71,76 m<sup>2</sup> | Garten: ca. 170 m<sup>2</sup> | ab 548.500 €

TOP 2B | Wohnnutzfläche: ca. 48,33 m<sup>2</sup> | Garten: ca. 135 m<sup>2</sup> | ab 384.700 €

TOP 3B | Wohnnutzfläche: ca. 48,33 m<sup>2</sup> | Balkon: ca. 12,05 m<sup>2</sup> | ab 394.900 € - reserviert

TOP 4B | Maisonette | Wohnnutzfläche: ca. 133,68 m<sup>2</sup> | Balkon: ca. 22,65 m<sup>2</sup> | Terrasse: ca. 72,70 m<sup>2</sup> | ab 1.153.200 €

*Autoabstellplätze sind nicht im Kaufpreis enthalten:*

*Carport 20.000 €*

*Freier Stellplatz 10.000 €*

### **Neugierig geworden?**

Gerne informieren wir Sie persönlich über alle Details – von der **genauen Lage** bis hin zu **verfügbaren Sonderausstattungen** und **aktuellen Preisen**.

Kontaktieren Sie uns für ein unverbindliches Beratungsgespräch – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Projekt näher vorzustellen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m

Apotheke <3.000m

Krankenhaus <9.500m

Klinik <9.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <2.500m

Universität <7.000m

Höhere Schule <10.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <3.000m

#### **Sonstige**

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <2.500m

Polizei <2.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <500m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap