

SEE PANORAMA PÖRTSCHACH | Der neue Maßstab für Wohnqualität am Wörthersee - PROVISIONSFREI



Objektnummer: 480

Eine Immobilie von Altior Immobilien GmbH.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bognerweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9210 Pötschach am Wörther See
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,74 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Garten:	59,43 m ²
Keller:	4,76 m ²
Heizwärmebedarf:	A 39,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	399.000,00 €
Infos zu Preis:	

+ 27.000€ je TG-Parkplatz + 8.000€ je Motorrad-Stellplatz

Ihr Ansprechpartner

Mag. Anna- Katharina Kos

Altior GmbH
Derra de Moroda Straße 18
5020 Salzburg

T +43 664 4118523

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







SEEPANORAMA PÖRTSCHACH
9210 PÖRTSCHACH AM WÖRTHERSEE

Lage in Pörtschach

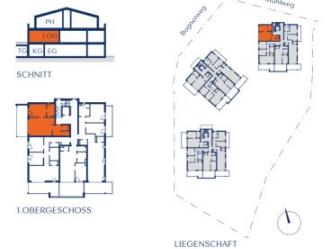


SEEPANORAMA PÖRTSCHACH
9210 PÖRTSCHACH AM WÖRTHERSEE

Lageplan



SEE PANORAMA PÖRTSCHACH
9210 PÖRTSCHACH AM WÖRTERSEE



TOP A3

1.OBERGESCHOSS	RH = CA. 2,75m
ZIMMER	2
WOHNFLÄCHE	50,74 m ²
BALKON	19,31 m ²
EINLAGERUNGSRaUM NR. A3	4,76 m ²
EIGENGARTEN ZU TOP A3	59,43 m ²
KAUFPREIS	€ 399.000,00

RH = RAUHMÖHRE
 ☐ = GESCHIRRSPÜLERANSCHLUSS
 * = KÜHLSHRANKANSCHLUSS
 ■ = PARKETT
 □ = FLIESEN
 ■■ = PLATTENBELAG
 ■■■ = GRÜNFLÄCHEN EBEN
 ■■■■ = GRÜNFLÄCHEN GENEIGT



Die Wohnungs- und Baumaßen sind ca. Angaben und können sich aufgrund der Ausführungsplanung und Baubesitzeson geringfügig ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Wullmöbeln nicht geeignet (dazu sind Naturstoffe erforderlich). Die Einrichtung ist symbolhaft dargestellt. Die im Lieferumfang enthaltene Ausstattung ist der gültigen Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen. Die genaue Lage und Anordnung der im Lieferumfang enthaltenen Ausstattungsgegenstände ist dem Ausstattungsplan zu entnehmen. Hauseigentümer und -nutzer kann die Einrichtung nach den Vorschriften der Bauaufsichtsbehörde nur für die Nutzung bestimmen, die sie aufgrund der Bauaufsichtsbehörde, der Lage der Bebauungsflächen sowie Struktur der Zähler und Ventile nach technischem Erfordernis, Änderungen infolge Behördenaufgabe, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Die gezeigten Bilder sind exemplarische Darstellungen und dienen ausschließlich zur Veranschaulichung. Druck- und Schreibfehler sind vorbehalten (gültiger Letztsstand).

Swietelsky AG, Geschäftsbereich Developments, Josef-Sablatník-Straße 251, A-9020 Klagenfurt, T +43 463 420909-0730 kaernten.immo@swietelsky.at, www.swietelsky.immo

Objektbeschreibung

2-Zimmer-Garten- & Balkonwohnung mit hochwertiger Ausstattung und Poolzugang

Willkommen im **Seepanorama Pörtschach** – Ihrem neuen Zuhause am malerischen Wörthersee. Hier verbindet sich modernes Wohnen mit naturnahem Lebensgefühl in einer der begehrtesten Lagen Kärntens. Genießen Sie die hochwertige Ausstattung und die gemeinschaftliche Poolanlage in einer ruhigen, grünen Umgebung.

DIE ALTIOR-HIGHLIGHTS:

Gartenwohnung Haus A | TOP 3

- **Wohnfläche:** ca. 50,74 m²
- **Balkonfläche:** ca. 19,31 m²
- **Eigengarten:** ca. 59,43 m²
- **Geplante Fertigstellung:** 2026
- Exklusive Outdoor-Poolanlage mit Sonnenterrasse
- Barrierefreier Zugang mit Aufzug
- Großzügige Tiefgaragen-Parkplätze werden ab 27.000€ dazu verkauft (Motorradstellplatz: 8.000€)
- PhV-Anlage (51 kWp) & Wärmepumpe mit Erdwärme-Tiefensonden
- Passives Kühlsystem über Fußbodenheizung + Fan-Coil-Klimatisierung in Penthäusern

- Smart-Home-Vorbereitung & E-Mobilitätslösung pro Wohnung
- Kellerabteile & großzügige Fahrrad-/Kinderwagenräume
- Stilvolle Holzfassade – nachhaltige Bauweise mit alpinem Charakter

Ausstattung

- Fußbodenheizung mit energieeffizienter Wärmepumpe
- Elektrischer Sonnenschutz an Fenstern und Terrassentüren
- Hochwertige Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung
- Moderne Elektroinstallation mit Smart-Home-Vorbereitung
- Einbruchhemmende Wohnungseingangstür (WK2)
- SAT-TV und Glasfaser-Internetanschluss

DAS PROJEKT – MODERNE ARCHITEKTUR & WOHLFÜHLAMBIENTE

Die drei Wohnhäuser präsentieren sich in **zeitloser, moderner Architektur** und sind harmonisch in die Umgebung integriert. Die Wohnungen verteilen sich auf Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss. Die offene Grundrissgestaltung, großzügige Fensterflächen und lichte Raumhöhen von mindestens 2,70 m sorgen für ein helles, freundliches Wohngefühl.

Ausstattungshighlights:

- Außenwände in Mantelbeton/Stahlbeton mit Wärmedämmverbundsystem und Holzfassade

- Balkone und Terrassen mit Stahlgeländer und Holztrennwänden, thermisch getrennt
- Hochwertige Kunststofffenster mit Aluschale, 3-fach-Isolierverglasung
- Elektrischer Sonnenschutz an allen Fenstern und Fenstertüren
- Fußbodenheizung mit energieeffizienter Wärmepumpe (Tiefensonden) – Heizen & passive Kühlung möglich
- Hochwertige Wohnungseingangstüren (WK2, Brandschutz, Schallschutz)
- Innentüren mit Holzzargen, glatte weiße Oberfläche, Edelstahldrücken
- Moderne Elektroinstallation inkl. Smart-Home-Vorbereitung
- SAT-TV und Glasfaser-Internetanschluss in jeder Wohnung

NACHHALTIGKEIT & ENERGIEEFFIZIENZ

Das Projekt setzt Maßstäbe in Sachen Nachhaltigkeit:

- Zentrale Wärmepumpenanlage mit Tiefensonden für Heizung, Warmwasser und passive Kühlung
- Photovoltaikanlage mit ca. 51 kWp Gesamtleistung für Allgemeinbereiche, Energiespeicher mit 10 kWh
- Energieausweis: HWB 37–40 kWh/m²a | fGEE 0,61–0,64 (je nach Gebäude)
- Vorbereitung für E-Ladestationen an jedem Stellplatz

EXKLUSIVE OUTDOOR-POOLANLAGE

Ein weiteres Highlight ist die **exklusive Poolanlage** im Außenbereich, die allen Bewohner:innen zur Verfügung steht. Der Pool ist mit moderner Bädertechnik, Schwimmbadabdeckung und stimmungsvoller Beleuchtung ausgestattet – für entspannte Stunden mit Seeblick.

SICHERHEIT & KOMFORT

- Gegensprechanlage in jeder Wohnung
- Rauchwarnmelder nach Kärntner Bauordnung
- Schließsystem Winkhaus keyTec RAP oder gleichwertig, drei Schlüssel pro Wohnung
- Einbruchhemmende Wohnungseingangstüren (WK2)

LAGE & INFRASTRUKTUR

Pörtschach am Wörthersee zählt zu den **begehrtesten Wohnlagen Kärntens**. Die Anlage liegt ruhig und dennoch zentral – Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen und der See sind in wenigen Minuten erreichbar. Die private Poolanlage und die Nähe zum Wörthersee bieten ein unvergleichliches Freizeitangebot.

Zusammenfassung

Erleben Sie modernes Wohnen in einer einzigartigen Lage am Wörthersee. Die Wohnanlage "**Seepanorama Pörtschach**" vereint stilvolle Architektur, nachhaltige Bauweise und ein unvergleichliches Wohngefühl. Genießen Sie den atemberaubenden Seeblick, der jeden Tag zu einem besonderen Erlebnis macht und wohnen Sie dort, wo Natur und Lebensqualität miteinander verschmelzen.

Noch nicht 100% überzeugt? Vielleicht überzeugt Sie ja eine der anderen traumhaften Einheiten des Seepanoramas Pörtschach! Im Anhang finden Sie einen Überblick der anderen verfügbaren Einheiten, sowie detaillierte Preislisten.

Verlieren Sie bei so einer einmaligen Gelegenheit besser keine Zeit & reservieren Sie

Ihre Traumwohnung am Wörthersee. Wir begleiten Sie gerne auf diesem Weg!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.250m
Apotheke <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.750m
Kindergarten <1.500m
Universität <8.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <2.750m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <750m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap