

Faszinierende Neubau - Villa am Ossiacher See - Bootsplatz, Skiberg Gerlitzen & der See



Villa Ossiach Winter

Objektnummer: 905/03520

Eine Immobilie von ATV Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9570 Ossiach
Baujahr:	2022/2023
Wohnfläche:	192,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	C 53,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67

Ihr Ansprechpartner



Daniel Bujar

ATV Immobilien GmbH

T +43 4248 3002

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

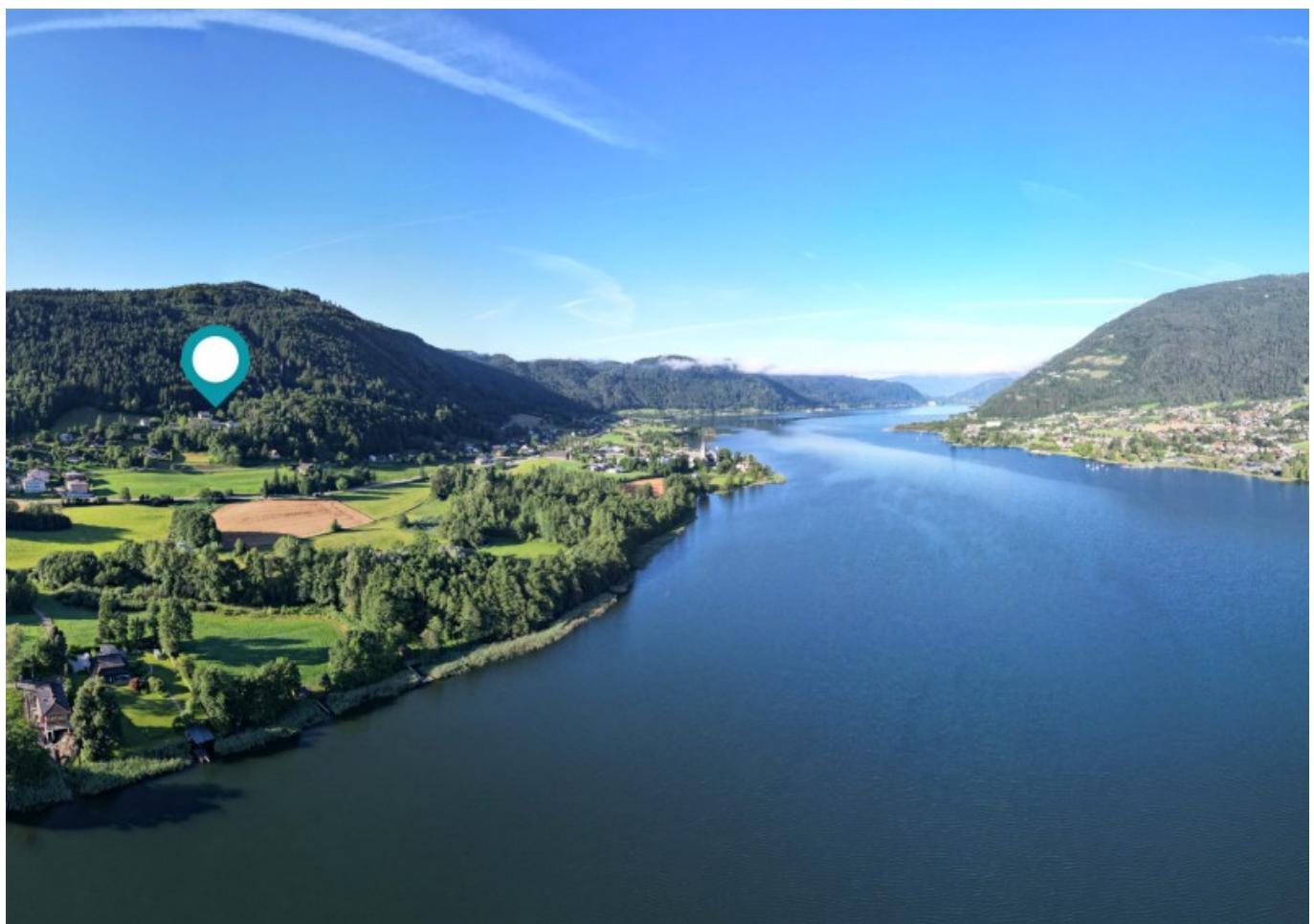


Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN









Objektbeschreibung

Faszinierende Neubau-Seeblick-Villa am Ossiacher See

Eleganz – Lebensqualität – Naturgenuss in Kärnten

Willkommen in Ihrer neuen Traumvilla am Ossiacher See – einem Ort, an dem sich moderne Architektur, luxuriöser Wohnkomfort und die Schönheit der Kärntner Natur zu einem außergewöhnlichen Lebensgefühl vereinen. Diese exklusive Neubau-Residenz verbindet höchste Bauqualität mit einem einzigartigen Ausblick auf den Ossiacher See und das beeindruckende Panorama des Ski- und Wanderbergs Gerlitzen.

Hier beginnt jeden Tag ein neues Kapitel Ihres persönlichen Lebensgenusses – ob Sie Frühling und Sommer am See verbringen oder im Winter direkt in eines der zahlreichen Skigebiete aufbrechen.

Wohnen, wo andere Urlaub machen – im Herzen Kärntens

Kärnten beeindruckt mit seiner klimatisch privilegierten Lage, den sauberen Seen, den milden Wintern und warmen Sommern. Die Region gilt als eines der lebenswertesten Gebiete Europas:

- ausserordentliche Lebensqualität
- intakte Natur und beste Luftwerte
- hohe Sicherheit
- hervorragende medizinische Versorgung
- kulturelle Vielfalt & kulinarische Highlights
- Herzlichkeit und gelebte Gastfreundschaft

Ein Paradies für Familien, Ruhesuchende, Sportenthusiasten und Menschen, die das Besondere schätzen.

Die Lage – eine seltene Kombination aus Ruhe, Ausblick & Nähe zur Infrastruktur

Die Villa liegt in einer der begehrtesten Wohnlagen am Ossiacher See: ruhig, sonnig, idyllisch – und dennoch perfekt angebunden. In nur wenigen Minuten erreichen Sie Ossiach, Feldkirchen, Bodensdorf oder Villach. Der See ist fußläufig erreichbar und lädt zu morgendlichen Spaziergängen, Schwimmen, Bootfahren und entspannten Momenten am Wasser ein.

Der malerische Blick auf den Ossiacher See und die umliegenden Berge begleitet Sie dabei zu jeder Tageszeit – ein Panorama, das die Seele berührt.

Architektur & Ausstattung – Qualität, die man sieht und spürt

Diese 2022/2023 errichtete Neubau-Villa steht für **modernes Wohnen auf höchstem Niveau**.



Nachhaltige Bauweise, großartige Lichtführung, moderne Technik und eine luxuriöse Ausstattung schaffen ein stilvolles Ambiente, das anspruchsvollste Käufer begeistert.

Eckdaten auf einen Blick

Wohnfläche: 191,50 m²

Grundstück: 1.189 m² – liebevoll angelegter Stufengarten

Garagen: 2 großzügige Plätze

Carport: 1 überdachter Stellplatz

Baujahr: 2022/23

Energieeffizienz: HWB 53 kWh/m²a, fGEE 0,67

Heizsystem: Moderne Luftwärmepumpe

Die Villa ist so konzipiert, dass jeder Raum die Aussicht inszeniert und gleichzeitig Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeiten bietet.

Raumaufteilung

Erdgeschoss

Repräsentativer Eingangsbereich und Vorraum

Wirtschaftsraum

großzügiger Wohn-/Essbereich mit moderner Küche & Speis

Büro oder Kinderzimmer

großes Seeblick-Schlafzimmer mit Schrankraum

luxuriöses En-Suite-Badezimmer

große Panorama-Seeblickterrasse

Untergeschoss

separater Wohn-/Ess-/Kochbereich

Schlafzimmer

Badezimmer

Gang

Technikraum & Keller

weitläufige Seeblickterrasse & Garten mit Stufenanlage

Durch die zwei Geschosse eignet sich die Villa ideal für **große Familien, Wohnen & Arbeiten unter einem Dach, Mehrgenerationenwohnen oder eine Gästewohnung**.

Lebensqualität rund um den Ossiacher See – Sommer wie Winter

Im Sommer: Schwimmen, Segeln, Surfen, SUP, Radfahren, Wandern, Paragleiten – die Region bietet unzählige Möglichkeiten für aktive Genießer.

Im Winter: Direkt vor der Haustür beginnt Ihr Wintermärchen.



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Skigebiete in der Nähe

Gerlitzen Alpe: nur 15 Minuten zur Gondelbahn
Hochrindl, Bad Kleinkirchheim, Turrach: ca. 30–40 Minuten
Goldeck, Tarvis, Kranjska Gora: ca. 45 Minuten
Nassfeld, Katschberg: ca. 60 Minuten

Golfplätze in Reichweite

Moosburg/Pötschach – ca. 15 Min.
Velden/Köstenberg – ca. 20 Min.
Finkenstein, Bad Kleinkirchheim, Klagenfurt-Seltenheim – ca. 30 Min.
Bled (SLO) & Tarvis (ITA) – ca. 45 Min.

Die internationale Ausrichtung mit der Nähe zu Italien und Slowenien schafft zusätzliche Lebensqualität und kulturelle Vielfalt.

USP's – Die Besonderheiten dieser Villa

- Exklusive Aussichtslage
- Moderner Neubau mit Top-Bauqualität
- Hervorragende Energieeffizienz
- Moderne Luftwärmepumpen-Heizung
- Lichtdurchflutete Architektur
- Großzügige Terrasse & Seeblickgarten
- Ruhelage mit bester Anbindung
- Nachhaltige & langlebige Bauweise

Kaufpreis: € 1.490.000,-

Eine einmalige Gelegenheit, eine moderne Premium-Immobilie am Ossiacher See zu erwerben.

Fazit

Diese Seeblick-Villa ist weit mehr als ein Zuhause – sie ist ein Ort zum Ankommen, Durchatmen und Genießen. Ein Platz, an dem Familien wachsen, Träume entstehen und Lebensqualität neu definiert wird.

Hier verbinden sich Natur, Luxus und Lage zu einem Lebensgefühl, das seinesgleichen sucht.

Wir freuen uns Sie bei einer gemeinsamen Besichtigung kennenzulernen.

Ihr ATV-Immobilien Team



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



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.



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN