

**Private Wellness-Residenz mit medizinischem Spa & absoluter Ruhelage – 420 m<sup>2</sup> Wohn und Geschäftsfläche.**



**Objektnummer: 1169**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Landhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9560 Feldkirchen in Kärnten
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	420,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Provisionsangabe:</b>	

55.800,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Sabine Trampitsch**

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH  
Maiffredygasse 2  
8010 Graz

T +43 664 120 28 18  
H +43 664 120 28 18













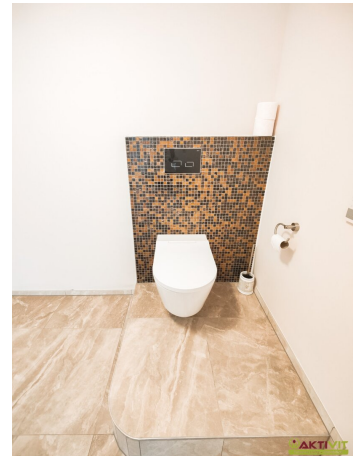
AKTIVIT



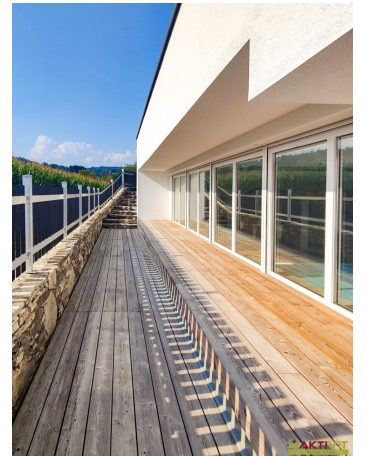
AKTIVIT



AKTIVIT



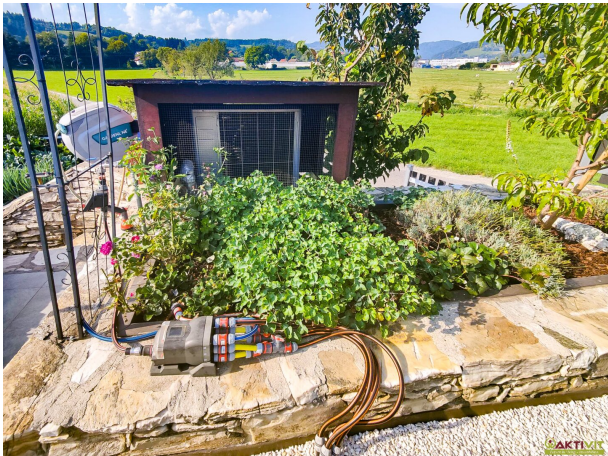


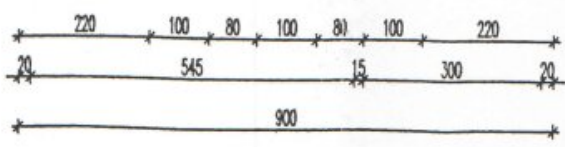
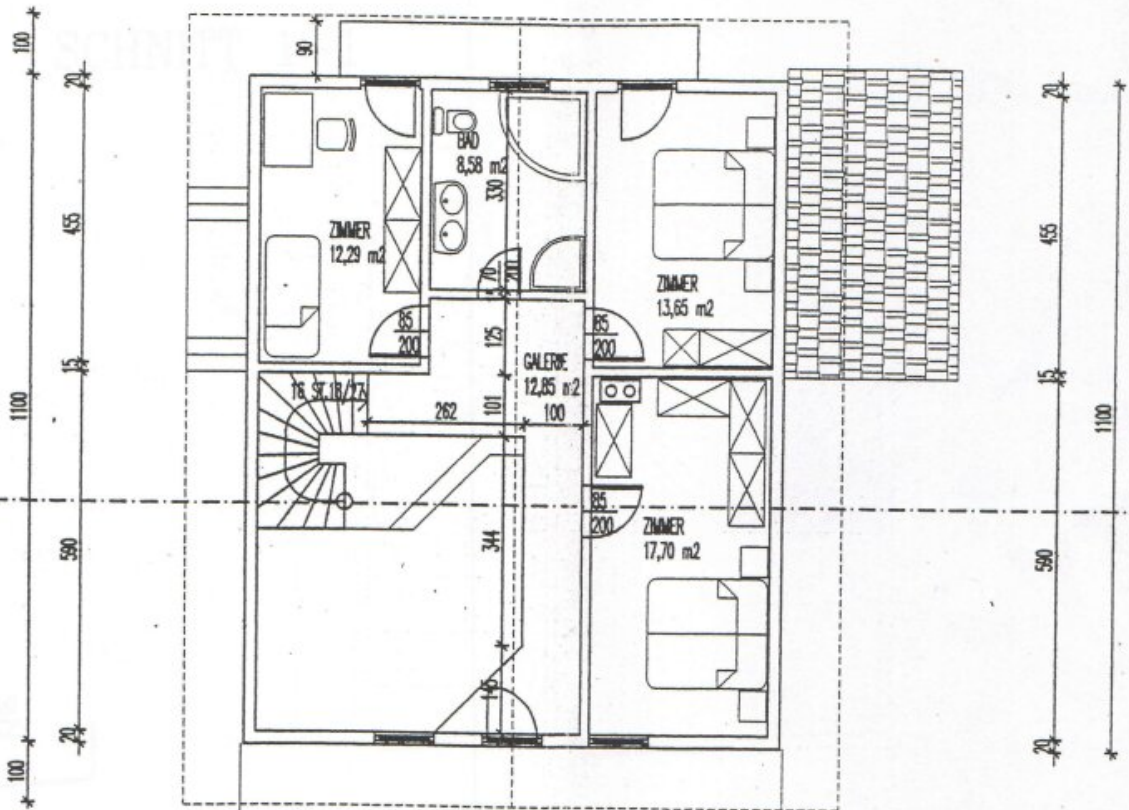
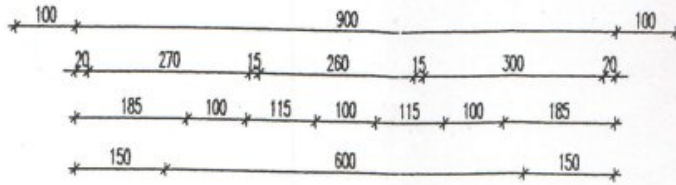




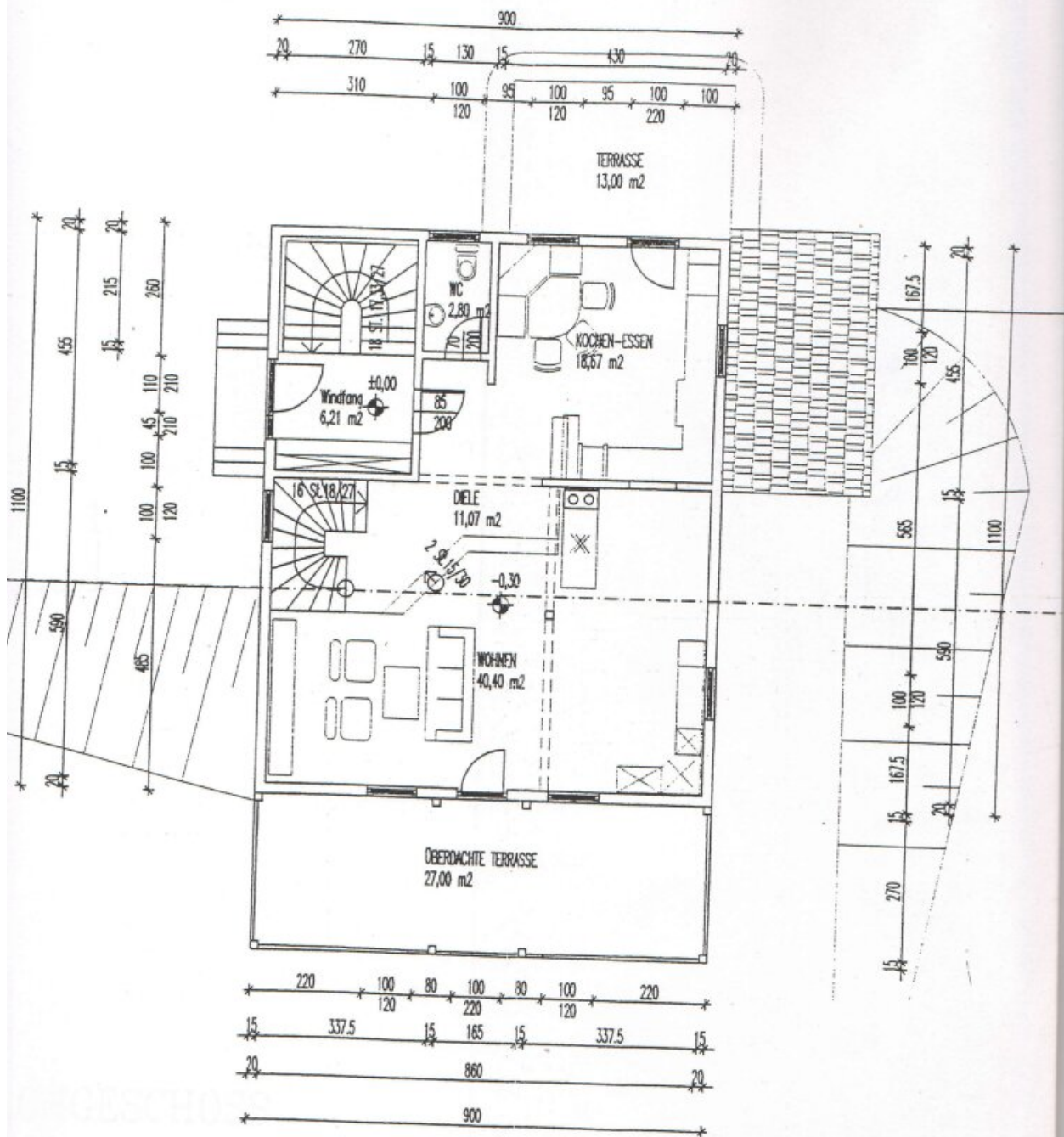




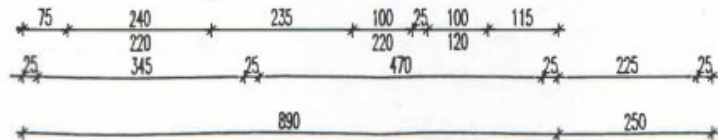
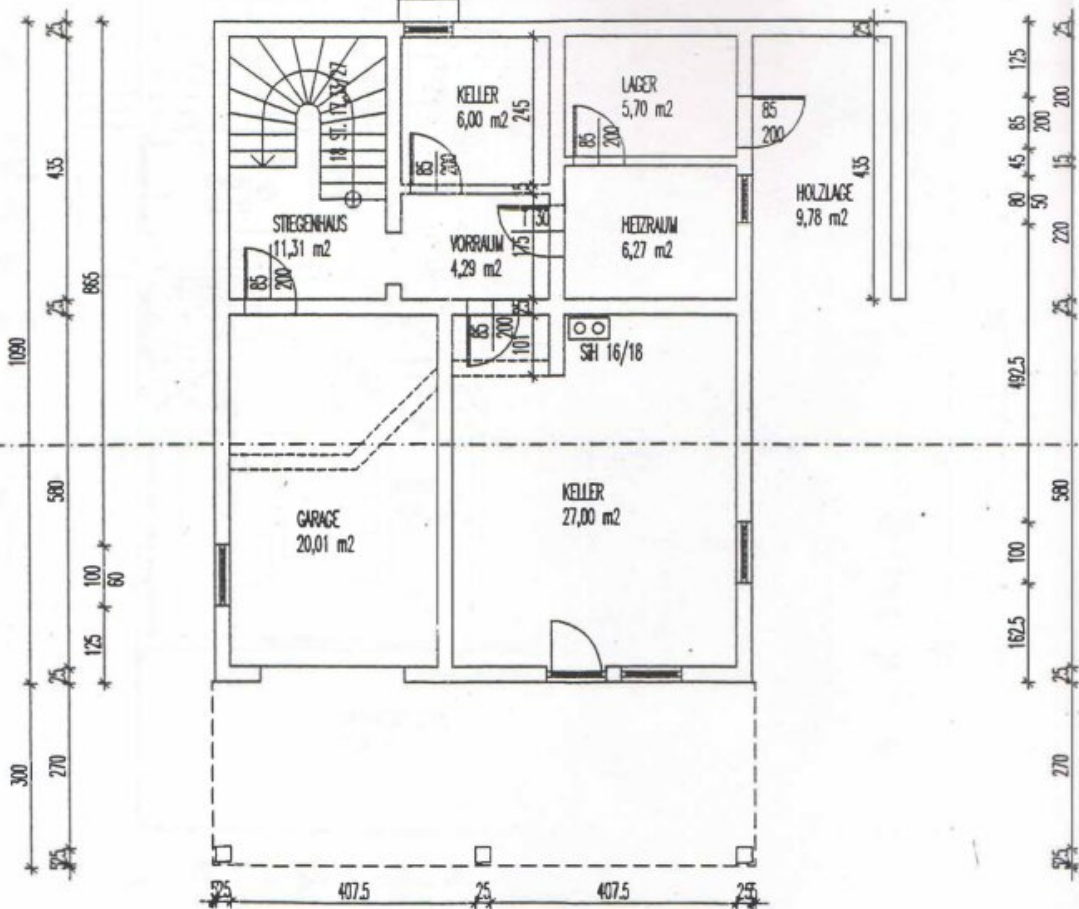
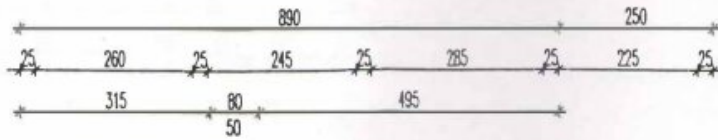




DA

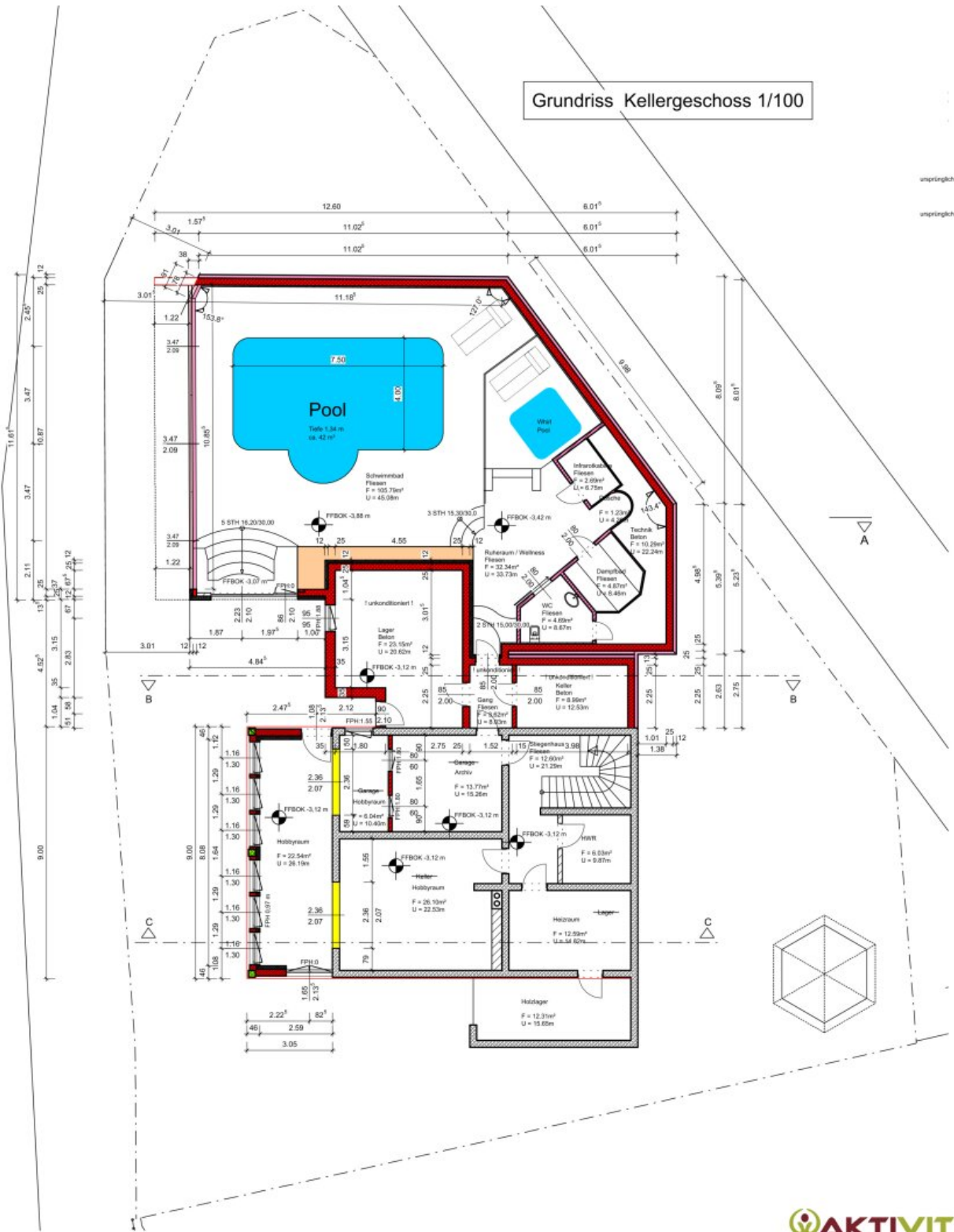


E



# Grundriss Kellergeschoss 1/100

unspringliches G  
unspringliches G



## Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Anwesen vereint, was am Markt selten geworden ist:

Absolute Ruhe, kompromisslose Privatsphäre und ein Gesundheits- und Wellnesskonzept auf höchstem Niveau.

Ein Rückzugsort, der mehr bietet als klassisches Wohnen.

Diese Immobilie vereint Privatsphäre, Ruhe und ein durchdachtes Gesundheits- und Wellnesskonzept in einer seltenen Kombination.

In absoluter Ruhelage am Stadtrand von Feldkirchen entfaltet sich auf rund 420 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein Lebensraum für Menschen, die bewusst leben, regenerieren und gleichzeitig repräsentativ wohnen möchten.

Der private Wellnessbereich bildet das Herzstück dieser Liegenschaft.

Zur Verfügung stehen ein Hallenbad mit ca. 42 m<sup>2</sup> Wasserfläche, ein Whirlpool, ein Dampfbad mit Kneippfunktion sowie eine medizinisch ausgestattete Infrarotkabine.

Ergänzt wird dieser Bereich durch Farblichtsysteme, stimmungsvolle Beleuchtung und ein integriertes Soundsystem.

Ein Niveau, das üblicherweise nur in gehobenen Hotel- oder Gesundheitskonzepten zu finden ist – hier jedoch vollständig privat nutzbar.

Auch die Außenanlage überzeugt durch Qualität und Gestaltung.

Das rund 838 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet zwei Naturteiche mit verbundenem Wasserlauf und Wasserfall, mehrere Terrassenbereiche sowie ein automatisiertes Gewächshaus.

Ein integriertes Bewässerungssystem sowie die hochwertige Einfriedung mit Beleuchtung unterstreichen den Gesamtanspruch dieser Liegenschaft.

Das Wohnhaus erstreckt sich über drei Ebenen und bietet eine klare und funktionale Raumaufteilung.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur

Terrasse.

Das Obergeschoss umfasst mehrere Schlafzimmer sowie ein zentrales Badezimmer.

Der ausgebauter Keller bietet neben Technik- und Lagerräumen auch den umfassenden Wellnessbereich sowie zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Durch die Widmung Wohnen und Gewerbe eignet sich die Immobilie ideal für Unternehmer, Selbstständige oder Personen, die Wohnen und Arbeiten an einem Ort verbinden möchten.

Die technische Ausstattung umfasst unter anderem eine Kombination aus Solarthermie, Kachelofen und Fußbodenheizung, Smart-Home-Elemente für Licht und Zutritt sowie eine vorhandene Netzwerk- und Serverstruktur.

Die Immobilie wurde hochwertig ausgestattet und befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Einziehen, nutzen und sofort profitieren – ohne zusätzlichen Investitionsbedarf.

### ***DIE VORTEILE DIESES HAUSES AUF EINEN BLICK:***

- Absolute Ruhelage am Stadtrand von Feldkirchen
- Nur ca. 30 Fahrminuten nach Klagenfurt
- 7 Zimmer auf ca. 420 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit klar strukturierter Raumaufteilung
- Wellnessbereich mit Hallenbad, Whirlpool, Dampfbad, Infrarotkabine – medizinisch geeignet
- 838 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche –hochwertig eingefriedet mit Beleuchtung
- Zwei Naturteiche
- Automatisiertes Gewächshaus

- Vier KFZ-Stellplätze und eine Doppelgarage
- Vollmöbliert – inklusive Küche, Badezimmermöbel und technischer Ausstattung

## **DAS HAUS**

Das Wohnhaus erstreckt sich über drei Ebenen: Erdgeschoss, Obergeschoss sowie einen ausgebauten Kellerbereich. Im Erdgeschoss liegt der offene Wohn- und Essbereich mit hochwertiger Einbauküche, ein separates Gäste-WC sowie das großzügige Wohnzimmer mit Galerie und direktem Zugang zur überdachten Terrasse.

Im Obergeschoss sind drei Schlafzimmer sowie ein zentrales Badezimmer untergebracht. Die Zimmer sind über eine Galerie erschlossen.

Der ausgebauter Keller bietet neben Technik- und Lagerräumen auch ein großzügiges Archiv, einen Hobbyraum sowie den exklusiven Wellnessbereich mit Hallenbad (42 m<sup>2</sup> Wasserfläche), Whirlpool, Dampfbad, medizinisch ausgestatteter Infrarotkabine, Dusche und WC.

Die Freiflächen umfassen drei sonnige Terrassen, teils überdacht, sowie eine gepflegte Gartenlandschaft mit Teichen, Bachlauf und Wasserfall.

## **ZUSTAND UND AUSSTATTUNG**

Das im Jahr 2000 errichtete Haus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und wurde konsequent hochwertig ausgestattet. Der Innenausbau erfolgte unter Verwendung biologischer Materialien – sämtliche Holzmittel sind naturbelassen. Die Räume im Obergeschoss verfügen über Lärche-Schiffböden und wurden elektrobiologisch entstört.

Im Jahr 2024 wurde eine moderne Lichtsteuerung mit Netzfreeschaltung im Obergeschoss installiert. Die gesamte Hausbeleuchtung ist auf 12 Volt ausgelegt, die Beleuchtung im Wellnessbereich und im Außenbereich ist akzentuiert und per Fernbedienung steuerbar.

Die Fenster im Wohnbereich bestehen aus 2-fach verglastem Holz, in Gewerbebereich und Hallenbad aus 3-fach verglastem Kunststoff. Die Beheizung erfolgt über eine Kombination aus Solarthermie, einem Kachelofen mit Heizfunktion, Fußbodenheizung und einem 3.800 Liter

Heizöltank im Garten.

Der Wellnessbereich im ausgebauten Kellergeschoss ist ein echtes Highlight. Auf höchstem Niveau ausgestattet, bietet er ein 42 m<sup>2</sup> großes Hallenbad mit farblich steuerbarer Unterwasserbeleuchtung, ein Dampfbad mit Kneippfunktion, einen Whirlpool sowie eine Infrarotkabine aus Naturholz. Die gesamte Lichtführung im Wellnessbereich ist stimmungsvoll inszeniert und per Fernbedienung steuerbar. Auch hier sorgen Deckenlautsprecher für ein vollständiges audiovisuelles Entspannungserlebnis. Edle Stuckarbeiten und Naturmaterialien unterstreichen den exklusiven Charakter dieser Wohlfühlzone.

Auch der Außenbereich erfüllt höchste Ansprüche: Das gesamte Grundstück ist neu eingefriedet, mit stilvoll integrierten Leuchten auf den Zaunsteinen, ebenfalls per Fernbedienung steuerbar. Zwei großzügig angelegte Naturteiche – einer im oberen, einer im unteren Gartenbereich – sind durch einen liebevoll gestalteten Bachlauf mit kleinem Wasserfall verbunden. Die Wasserzufuhr erfolgt über ein eigenes System.

Ein Gewächshaus mit automatisierter Steuerung für Bewässerung, Lüftung und Heizung erlaubt ganzjährigen Anbau. Die Gartenpflege wird durch ein unterirdisches Bewässerungssystem unterstützt.

***Zusätzliche Ausstattung:***

- Video-Türsystem mit App-Funktion
- RFID-Zutrittssystem (Hallenbad & Haustüre)
- Vollständiges Netzwerk inkl. Netzwerkschrank & Server
- Starkstromanschlüsse in Garage, Werkstatt und Lager
- Musiksystem mit Deckenlautsprechern im gesamten Haus
- Doppelgarage mit Rigips-Ausbau und lackiertem Boden
- Smart-Home-Elemente für Licht, Garten und Gewächshaus

## **DIE LIEGENSCHAFT**

Die rund 838 m<sup>2</sup> große Liegenschaft ist als Bauland gewidmet und vollständig erschlossen. Sie bietet eine besonders hochwertige Einfriedung mit Beleuchtungselementen und zwei elektrisch gesteuerten Zufahrten. Die Gartenanlage ist durch zwei Naturteiche, einen Bachlauf mit Wasserfall, ein automatisiertes Gewächshaus sowie ein intelligentes Bewässerungssystem geprägt.

Die laufenden Betriebskosten belaufen sich auf rund 600 € monatlich. Heizkosten variieren je nach Nutzung.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Sabine Trampitsch

[+43 664 120 28 18](tel:+436641202818)

[s.trampitsch@aktivit.org](mailto:s.trampitsch@aktivit.org)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!**

Ganz einfach und kostenlos unter: [Jetzt Suchauftrag eingeben.](#)

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <9.500m

Flughafen <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap