

## **Villa am Wörthersee in spektakulärer Seeblicklage mit Schwimmhalle**



WINTER TERRASSE

**Objektnummer: 905/03577**

**Eine Immobilie von ATV Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9081 Reifnitz
<b>Baujahr:</b>	1978
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	425,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 178,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,50
<b>Kaufpreis:</b>	4.750.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Alexander Alfred Tischler**

ATV Immobilien GmbH

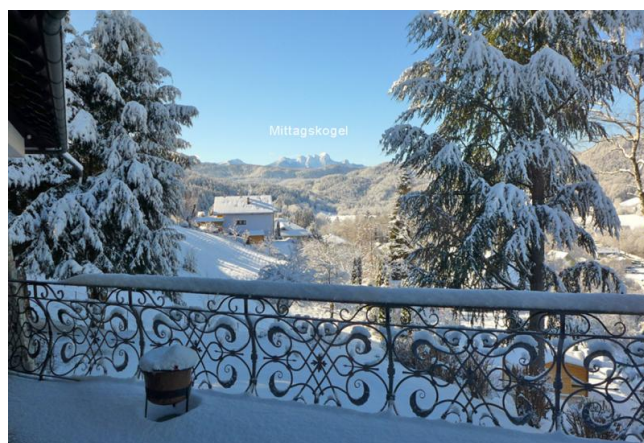
T 04248-3002

H +43 676-6074134

F 04248-3002 - 2

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





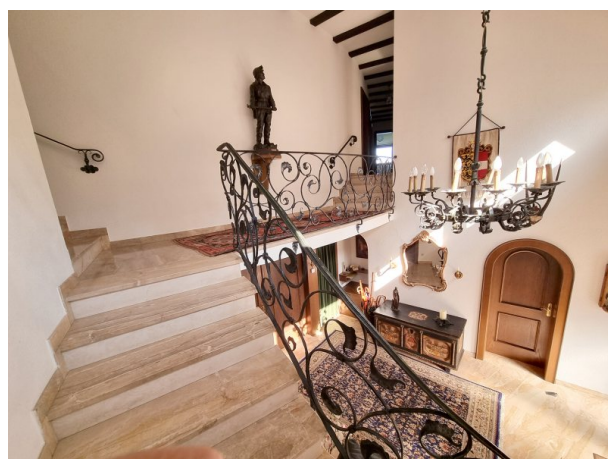
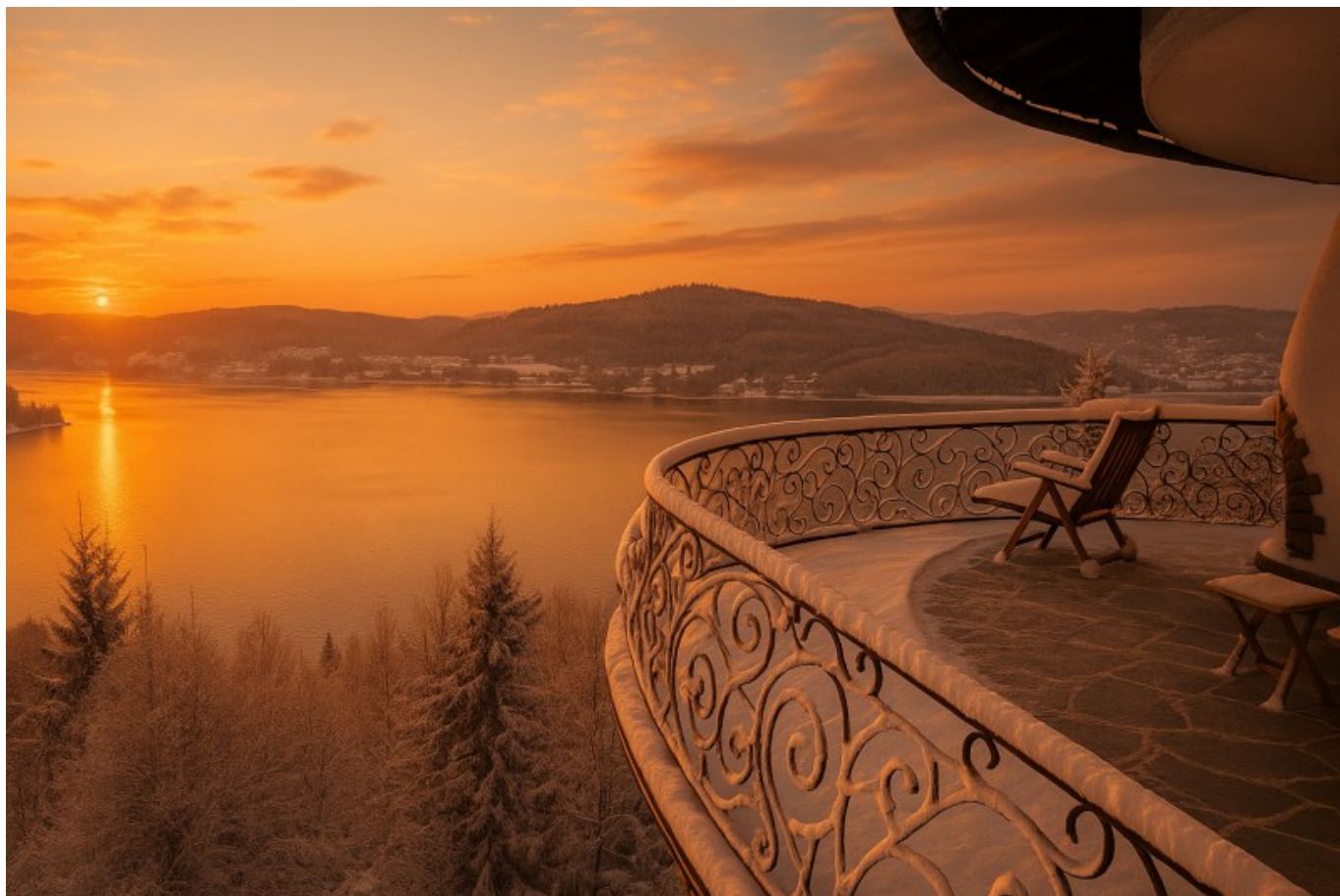
















## Objektbeschreibung

### Exklusive Seeblickvilla in garantierter Sunsetlage – ein Rückzugsort von außergewöhnlicher Klasse

*Ein Wohntraum für Generationen – majestätisch über dem See thronend.*

Eingebettet am ruhigen Südufer des Wörthersees, rund 50 Meter über dessen türkisblauer Wasseroberfläche gelegen, präsentiert sich diese außergewöhnliche Villa als ein Rückzugsort von selten gewordener Qualität. Umgeben von Wald, am Ende einer privaten Zufahrt mit altem Baumbestand, öffnet sich der Blick – weit, unverbaubar und atemberaubend – über den See bis zum Mittagskogel, den Karawanken und der Gerlitzten. Ein Panorama, das zu jeder Tages- und Jahreszeit verzaubert und in den Abendstunden eine **garantierte Sunset-Kulisse** bietet.

### Architektur & Atmosphäre

Die Villa, im Kärntner Landhausstil mit schiefergedecktem Dach, Natur-Bruchsteinfassade und handgeschmiedeten Geländern, besticht durch ihre elegante Ausstrahlung und hochwertige Ausführung. Die geschwungene Marmortreppe in der imposanten Eingangshalle, bodentiefe Fensterfronten und weitläufige Wohnräume unterstreichen den repräsentativen Charakter dieses Anwesens.

### Wohnen über dem See – Großzügigkeit für die ganze Familie

Mit rund **425 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, verteilt auf Haupthaus und großzügige Einliegerwohnung, eignet sich die Villa perfekt für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder das luxuriöse Leben mit Gästen.

#### Highlights:

- **6 Schlafzimmer**, mehrere davon mit Bad en suite
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Marmorboden, Kachelofen und offenem Kamin
- Panorama-Terrasse (SW–NW) mit Outdoor-Kamin und unverbautem Traumblick
- Einliegerwohnung (ca. 70 m<sup>2</sup>) mit eigenem Balkon – ideal für Gäste, Personal oder Familienmitglieder
- Bibliothek / Lesezimmer mit bodentiefen Fenstern und Weitblick über den See
- Indoor Schwimmbad (5x7m)
- Sauna mit Dusche und Tauchbecken
- 3 Garagen
- 3 Stellplätze
- Fußbodenheizung (überwiegend)
- Marmorböden
- eigener Trinkwasserbrunnen

#### ECKDATEN:

Wohnnutzfläche: 425 m<sup>2</sup>

Eigengrund: 2637 m<sup>2</sup>

Baujahr 1978

Kaufpreis € 4,750.000,- zzgl. Kaufnebenkosten beim Immobilienerwerb





### **Exklusiver Wellnessbereich – Schwimmen mit Blick auf den See**

Ein absolutes Juwel dieser Immobilie ist der **Indoorpool (7 x 5 m)**. Beim Schwimmen eröffnet sich ein spektakulärer Blick auf den Wörthersee und die umliegende Bergwelt – ein Erlebnis, das seinesgleichen sucht. Große Rundbogenfenster, direkter Gartenzugang, Gegenstromanlage sowie Sauna- und Ruhebereiche schaffen hier ein privates Spa auf höchstem Niveau.

### **Privatsphäre, Natur & perfekte Erreichbarkeit**

Trotz idyllischer Ruhelage befindet sich die Villa in unmittelbarer Nähe zu den wichtigsten Anlaufpunkten der Region:

3 Minuten nach Reifnitz und zum See

20 Minuten ins Zentrum von Klagenfurt oder nach Velden

25 Minuten zum Flughafen Klagenfurt; bzw. in 50 Minuten am internationalen Flughafen Ljubljana

8 Minuten zum nahen Golfplatz Dellach (Weitere Golfplätze innerhalb von 30 Min)

30–60 Minuten in mehrere renommierte Skigebiete (z. B. Gerlitzen, Bad Kleinkirchheim; Nassfeld )

Damit verbindet die Liegenschaft absolute Ruhe mit höchster Mobilität – ideal für internationale Besitzer, Vielreisende oder Familien mit vielseitigen Freizeitbedürfnissen.

### **Ein Anwesen mit Perspektive**

Der private Trinkwasserbrunnen, die solide hochwertige Bauweise, vielfältige Stellplätze (3 Garagen + 3 Außenstellplätze) sowie laufende technische Modernisierungen (Heizung, Klima, Pooltechnik) unterstreichen den langfristigen Wert dieser außergewöhnlichen Immobilie.

### **Fazit**

Diese über dem Wörthersee thronende Villa vereint das Beste aus allen Welten:

**Luxus, Natur, Seeblick, Sunsetlage, Privatsphäre und ein großzügiges Raumangebot, das selbst höchsten Ansprüchen gerecht wird.**

Ein einzigartiger Ort, geschaffen für Menschen, die das Außergewöhnliche suchen –**ein Wohnraum für die ganze Großfamilie.**



## **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.