

**Absolute Rarität in Keutschach am See – modernes
Wohnen mit eigenem Wald, Ruhe & Seeblick**



Objektnummer: 1231

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9074 Keutschach am See
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	161,94 m ²
Nutzfläche:	269,60 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	5
Heizwärmebedarf:	B 49,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	990.000,00 €
Betriebskosten:	208,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

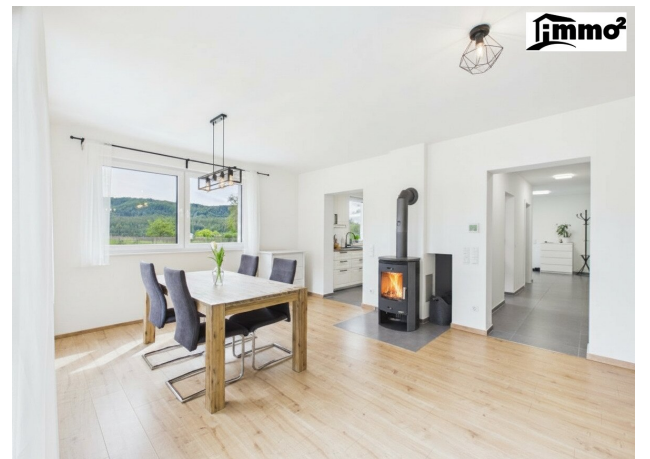
Ihr Ansprechpartner



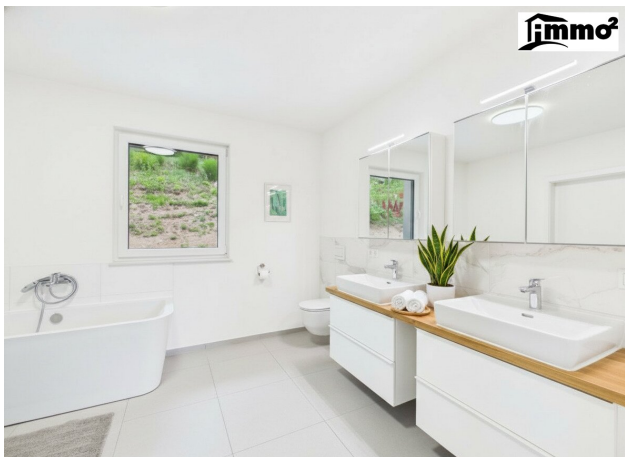
Daniela Danzinger

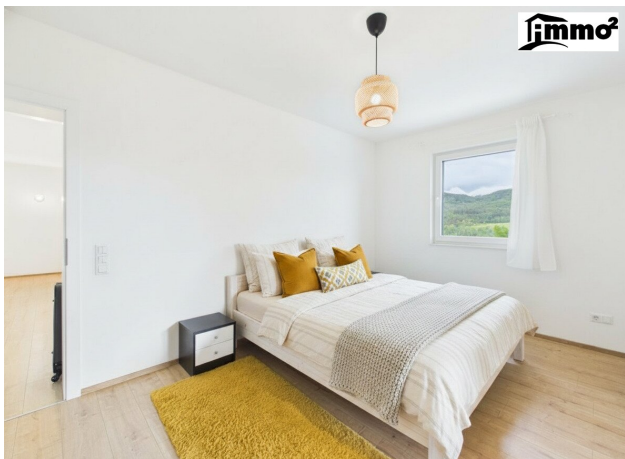
Immo Hoch2 GmbH.
Hauptstraße 160









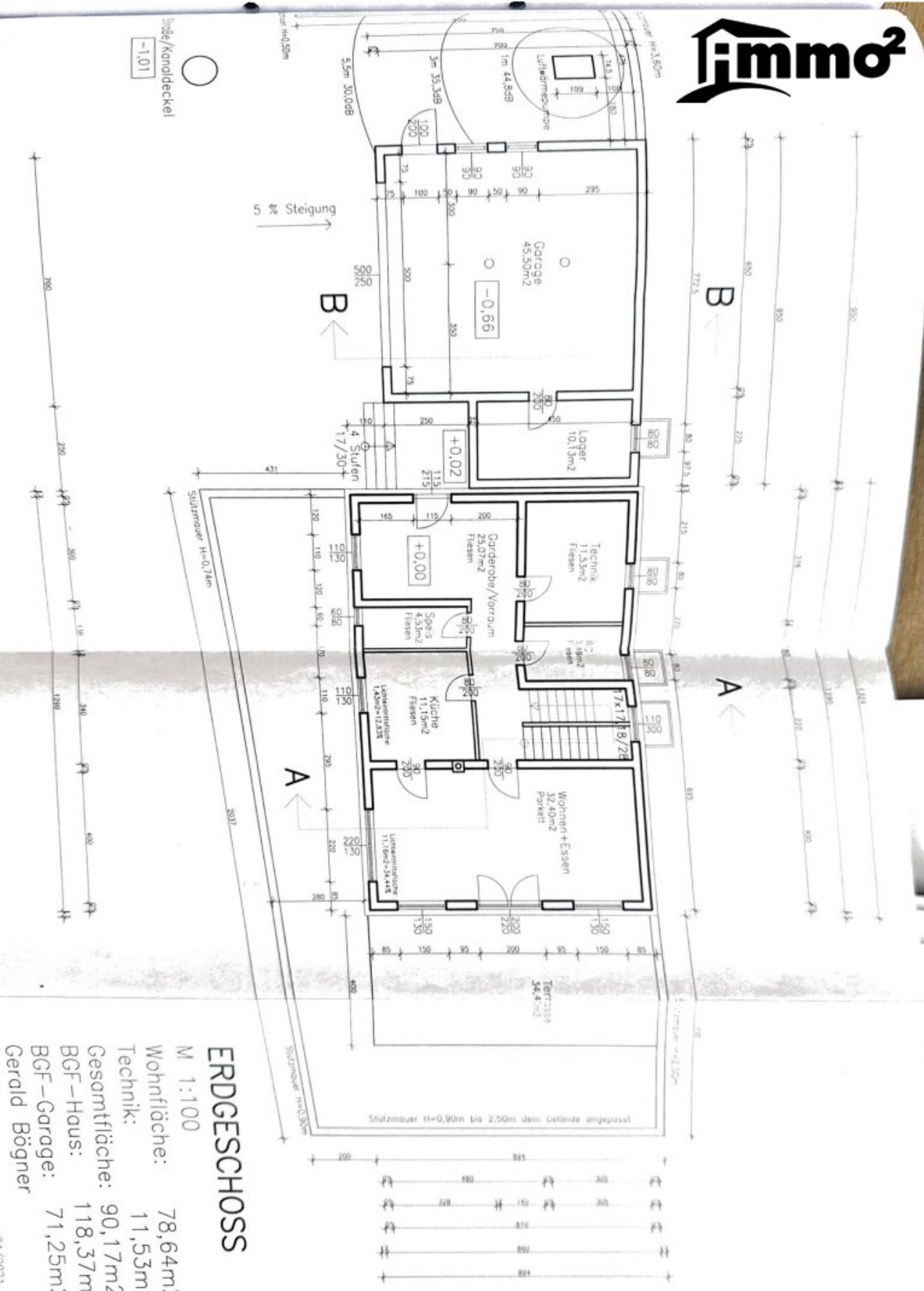


imm²



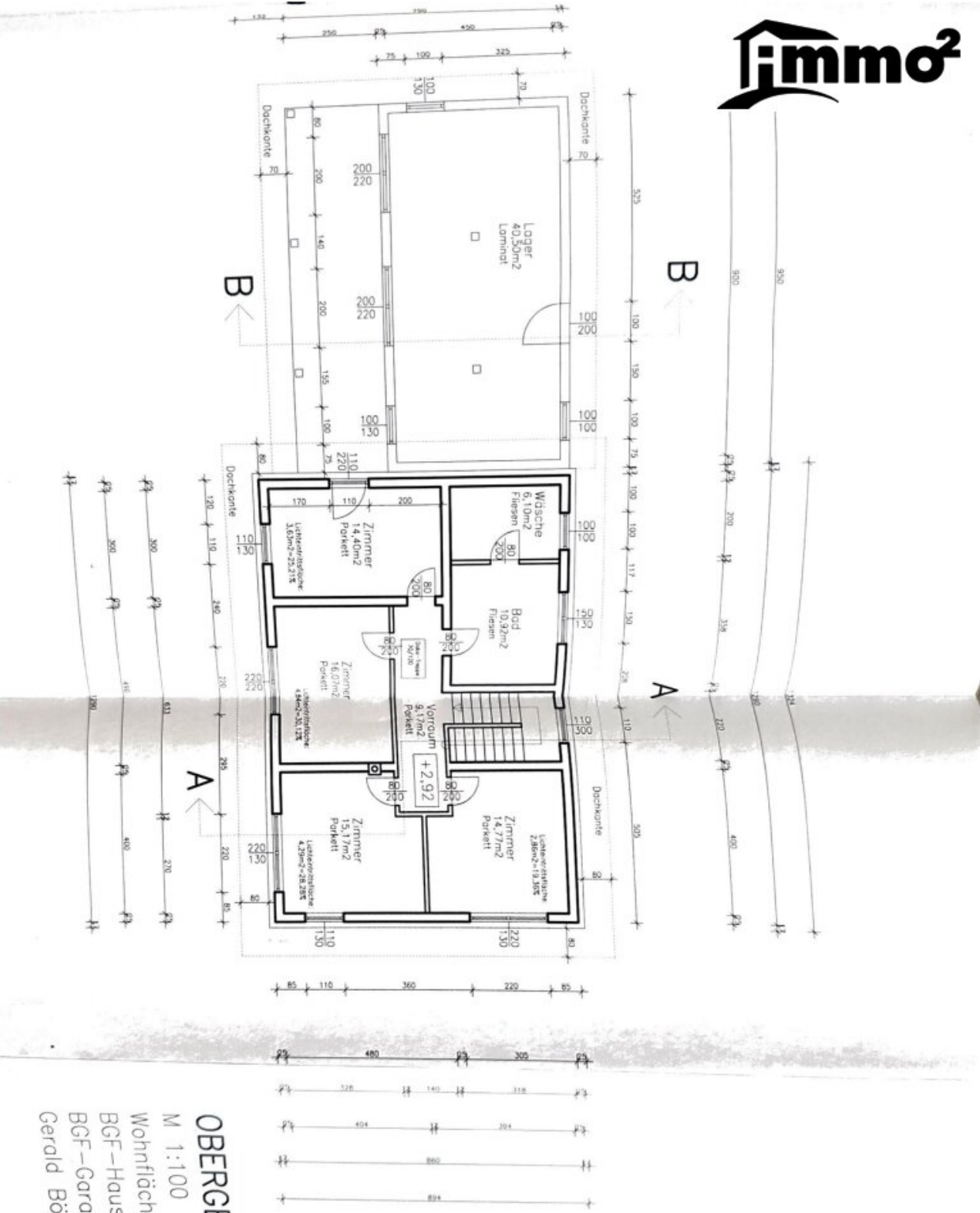
imm²





ERDGESCHOSS

- M 1:100
- Wohnfläche: 78,64m²
- Technik: 11,53m²
- Gesamtfläche: 90,17m²
- BGF-Haus: 118,37m²
- BGF-Garage: 71,25m²
- Gerald Bögner



OBERGESCHOSS

M 1:100

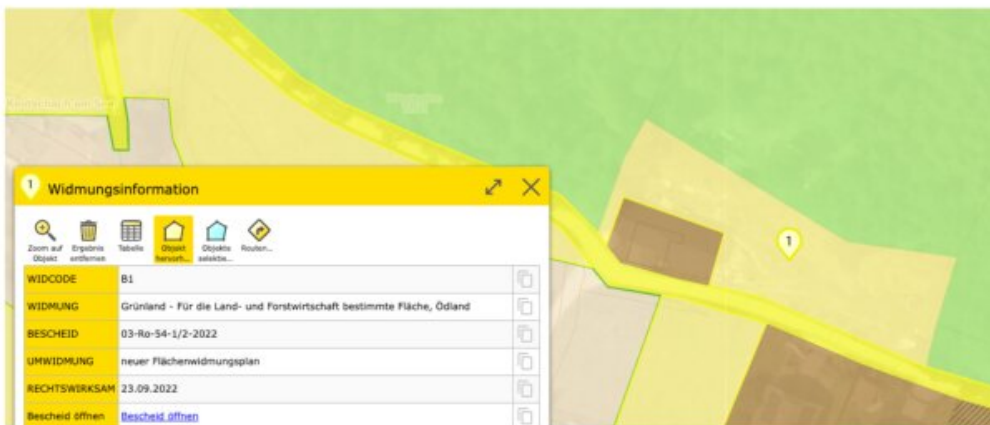
Wohnfläche: 86,60m²
 BGF-Haus: 118,37m²
 BGF-Garage: 71,25m²
 Gerald Bögner

04/2021

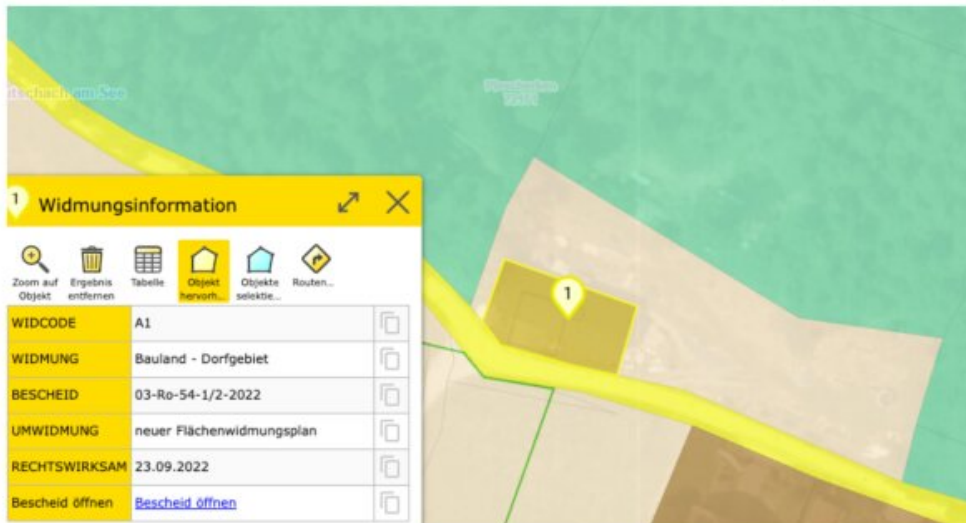
KAGIS



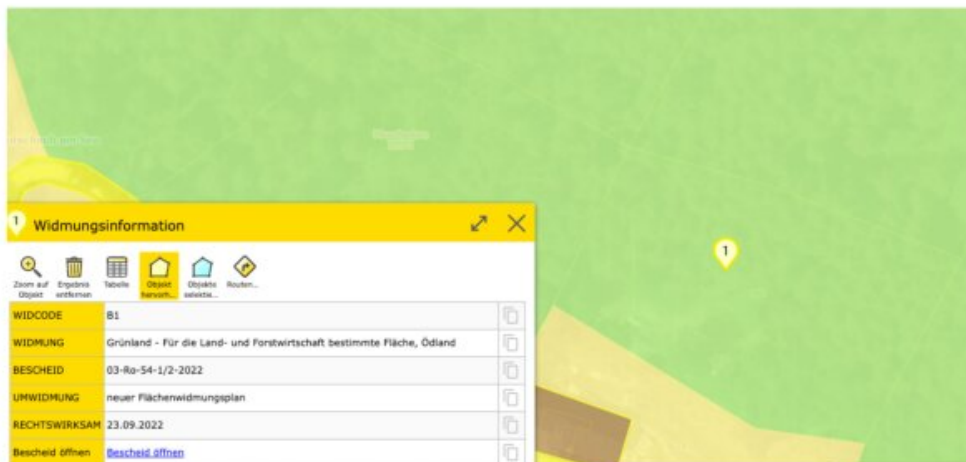
Raumordnung



Widmung 1 – Grünland/Ödland



Widmung 2 – Bauland – Dorfgebiet



Widmung 3 – Grünland



IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

Erhalten Sie eine **kostenfreie, präzise** und **individuelle** Bewertung Ihrer Immobilie.

SCHNELL & UNVERBINDLICH!

Ariane Barrasch, MSc

0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin



Immo²
KOSTENLOSE
BEWERTUNG

Objektbeschreibung

Rarität in Keutschach am See – modernes Wohnen mit Wald, Ruhe & Seeblick

Es gibt Immobilien, die überzeugen durch Größe oder Ausstattung.

Und es gibt Orte, die man betritt – und sofort spürt, dass hier etwas Besonderes entstanden ist.

In erhöhter Lage im idyllischen Ortsteil Plescherken bei Keutschach am See präsentiert sich dieses neuwertige Anwesen als **außergewöhnlicher Rückzugsort** für Menschen, die Ruhe, Naturverbundenheit und ein hochwertiges Wohngefühl suchen.

Umgeben von Grünflächen, Wald und angenehmer Privatsphäre entsteht hier ein Lebensgefühl, das heute selten geworden ist: morgens die Stille genießen, den Blick über die Natur schweifen lassen, abends auf der Terrasse oder dem Balkon den Sonnenuntergang mit leichtem Seeblick erleben – fernab von Hektik und Alltag.

Auf einem beeindruckenden **Grundstück mit ca. 6.885 m²** vereint diese Immobilie modernes Wohnen, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eine besondere Lagequalität, die man nur selten findet.

Ein Zuhause für Menschen, die bewusst leben möchten.

Ruhiger. Naturnäher. Freier.

Raumaufteilung

Erdgeschoss

- Großzügiger Vorraum, Speis, stilvolle Küche im Landhausstil, heller Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse, Badezimmer mit Dusche/WC, Technikraum, Lagerfläche sowie Doppelgarage.

Obergeschoss

- Drei Schlafzimmer, offene Galerie mit wunderschönem Lichtgefühl – ideal als Homeoffice, Bibliothek oder zusätzlicher Wohnbereich –, großzügiges Badezimmer mit

Wanne und Dusche, separater Waschraum sowie ein großer Balkon mit schönem Ausblick Richtung See und Natur.

Zusätzlich befindet sich im Obergeschoss eine **separate Einliegerwohnung mit ca. 40,50 m²** inklusive Bad- und Küchenanschlüssen. Perfekt geeignet für Selbstständige, Gäste, Mehrgenerationenwohnen oder individuelle Nutzungsmöglichkeiten.

IMMO-HOCH2 – HIGHLIGHTS

- **Lage:** Ruhige, erhöhte Lage in Keutschach am See – Ortsteil Plescherken
- **Grundstück:** ca. 6.885 m² mit großzügigen Grünflächen & eigenem Wald in Hanglage
- **Wohnfläche:** ca. 161,94 m² | **Nutzfläche:** ca. 269,60 m²
- **Zimmer:** 5,5 Zimmer | **Baujahr:** Baustart 2021 - Bezug November 2023
- **Ausblick:** Leichter Seeblick vom Obergeschoss in Südausrichtung
- **Heizung:** Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung – auch in Lager & Doppelgarage
- **Küche:** Hochwertige, stilvolle Landhausküche mit Markengeräten
- **Besonderheiten:** Gemütlicher Schvedenofen im Wohnbereich
- **Fenster:** Kunststoff-Aluminiumfenster mit Fliegengitter & elektr. Rollläden
- **Böden:** Laminat-, Holz- und Fliesenböden
- **Parkmöglichkeiten:** Doppelgarage sowie zusätzliche Stellmöglichkeiten

- **Außenbereich:** Eigenes Waldgrundstück mit mehreren Ebenen & naturnahem Rückzugscharakter
- **Besonderheiten:** Schwedenofen im Wohnbereich, separate Einliegerwohnung mit Bad- und Küchenanschlüssen, eigener Brunnen (nicht aufgeschlossen), rückseitig geschaltetes Haus mit Drainagen, außergewöhnlich ruhige Naturlage sowie öffentlicher Seezugang in ca. 10 Gehminuten erreichbar

Wohnen mit Ruhe, Weite & besonderem Lebensgefühl

Schon beim Betreten spürt man die angenehme Atmosphäre dieses Hauses. Große Fensterflächen holen die Natur ins Innere und schaffen gemeinsam mit den warmen Materialien und dem stilvollen Wohnkonzept ein modernes Zuhause mit Wohlfühlcharakter.

Der offene Wohn- und Essbereich bildet das **Herzstück des Hauses** und verbindet Gemütlichkeit mit Großzügigkeit. Der Schwedenofen sorgt zusätzlich für eine warme, entspannte Atmosphäre und macht diesen Bereich zu einem Ort, an dem man gerne zusammenkommt.

Besonders selten ist die Kombination aus **moderner Bauweise, enormem Grundstück, Seenähe** und **eigenem Waldanteil**. Die unterschiedlichen Ebenen der Grün- und Waldflächen verleihen dem Anwesen einen nahezu privaten Rückzugscharakter und schaffen Raum für Ruhe, Natur und persönliche Entfaltung.

Hier lebt man nicht einfach nur — hier entschleunigt man.

Vielseitige Möglichkeiten durch die separate Einliegerwohnung

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die **zusätzliche Einliegerwohnung im Obergeschoss mit ca. 40,50 m²** und bereits vorhandenen Bad- sowie Küchenanschlüssen - mit separatem Eingang.

- **Dadurch eröffnen sich zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten** – ob als stilvoller Gästebereich, ruhiges Homeoffice, Praxis, Atelier oder für selbstständige Tätigkeiten wie beispielsweise ein Nagel- oder Kosmetikstudio. Auch für Mehrgenerationenwohnen oder einen privaten Rückzugsbereich bietet diese Fläche enormes Potenzial und macht die Immobilie besonders vielseitig nutzbar.

Naturverbunden leben – mit eigenem Wald & Seenähe

Das weitläufige Grundstück macht diese Immobilie zu etwas ganz Besonderem. Der eigene **Wald in Hanglage mit mehreren Ebenen** schafft ein außergewöhnliches Naturgefühl und verleiht dem Anwesen eine seltene Form von Ruhe und Privatsphäre.

Gleichzeitig befindet sich der **öffentliche Seezugang nur wenige Gehminuten entfernt**. Ob morgendlicher Spaziergang zum Wasser, entspannte Sommertage am See oder ruhige Abende inmitten der Natur – hier entsteht Lebensqualität auf ganz natürliche Weise.

Die Kombination aus erhöhter Lage, Seeblick, Naturverbundenheit und modernem Wohnkomfort ist in dieser Form nur selten am Markt zu finden.

Widmung & Potenzial der Grundstücksflächen

Die Liegenschaft verfügt über unterschiedliche Widmungen und vereint dadurch Wohnen, Natur und langfristiges Potenzial auf besondere Weise.

Teile der Fläche sind laut Flächenwidmungsplan als:

- Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche - ca. 4457 m²
- Grünland / Ödland - ca. 2318 m²
- Bauland – Dorfgebiet - ca. 110 m²

gewidmet.

Gerade die Kombination aus Wohnhaus, großzügigen Naturflächen und eigenem Wald macht dieses Anwesen zu einer besonderen Rarität für Menschen, die Freiraum, Ruhe und naturnahes Wohnen schätzen.

Zusammenfassung

Diese Immobilie ist weit mehr als ein modernes Wohnhaus.

Sie ist ein Rückzugsort mit Charakter.

Ein Zuhause für Menschen, die Ruhe suchen, Natur genießen und besonderen Wohnraum mit

echter Lebensqualität verbinden möchten.

Die Kombination aus erhöhter Lage, leichtem Seeblick, eigenem Wald, großzügigem Grundstück und neuwertiger Bauweise schafft ein Gesamtbild, das in dieser Form nur selten zu finden ist.

Ein Ort, der nicht beeindrucken möchte — sondern berührt.

***„Wahre Lebensqualität entsteht dort, wo Ruhe, Natur und
Zuhausegefühl miteinander verschmelzen.“***

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie diese
außergewöhnliche Immobilie persönlich.**

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m

Apotheke <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m

Kindergarten <3.000m

Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <4.000m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <3.500m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap