

## Ein Rückzugsort der besonderen Art – Rarität mit eigenem Wald & Seeblick



**Objektnummer: 1231**

**Eine Immobilie von Immo-Hoch2**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

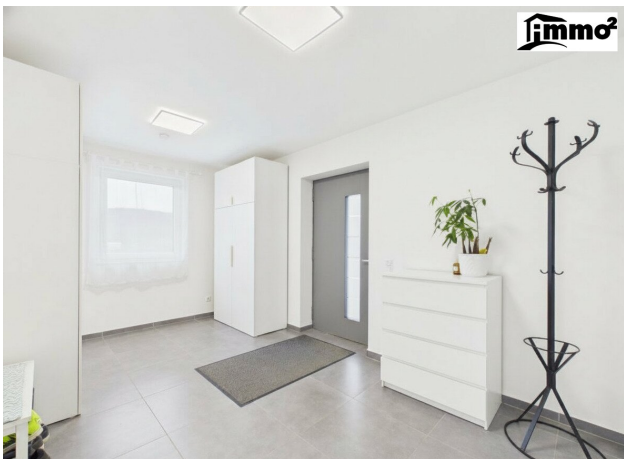
## Ihr Ansprechpartner



**Daniela Danzinger**

Immo Hoch2 GmbH.  
Hauptstraße 163





imm<sup>2</sup>



imm<sup>2</sup>

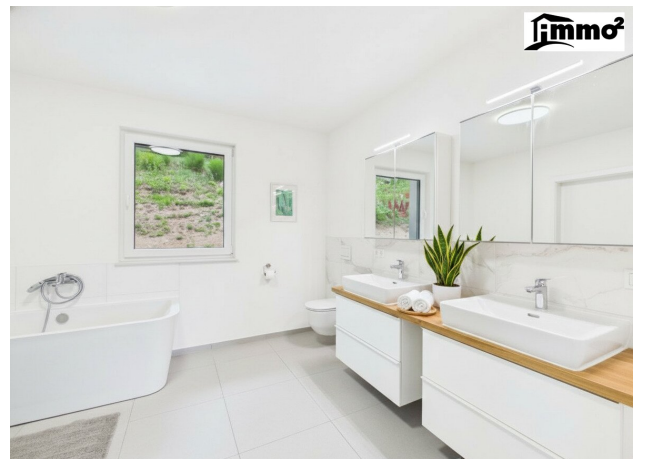


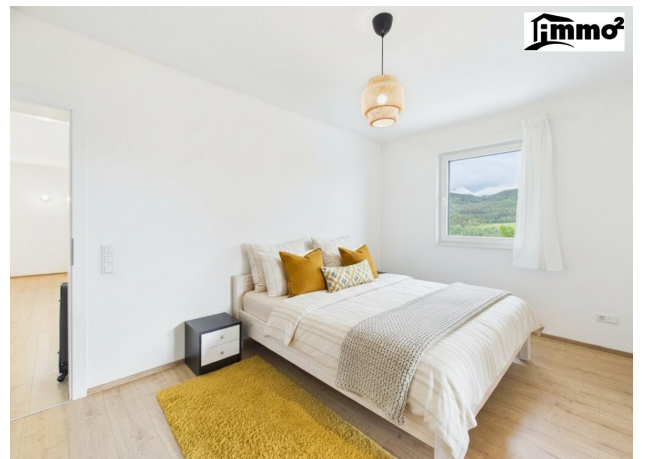
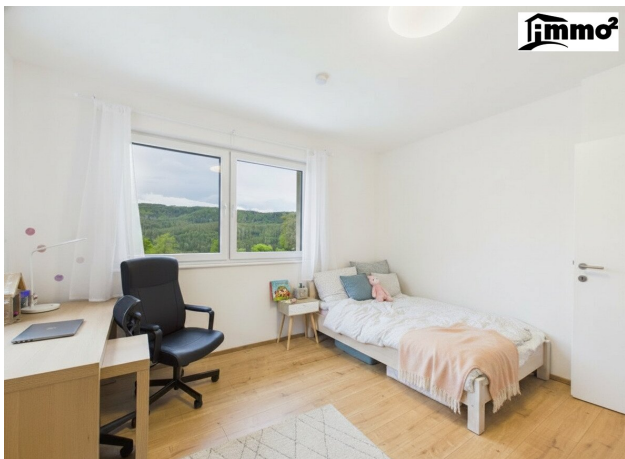
imm<sup>2</sup>





Symbolbild





imm<sup>2</sup>

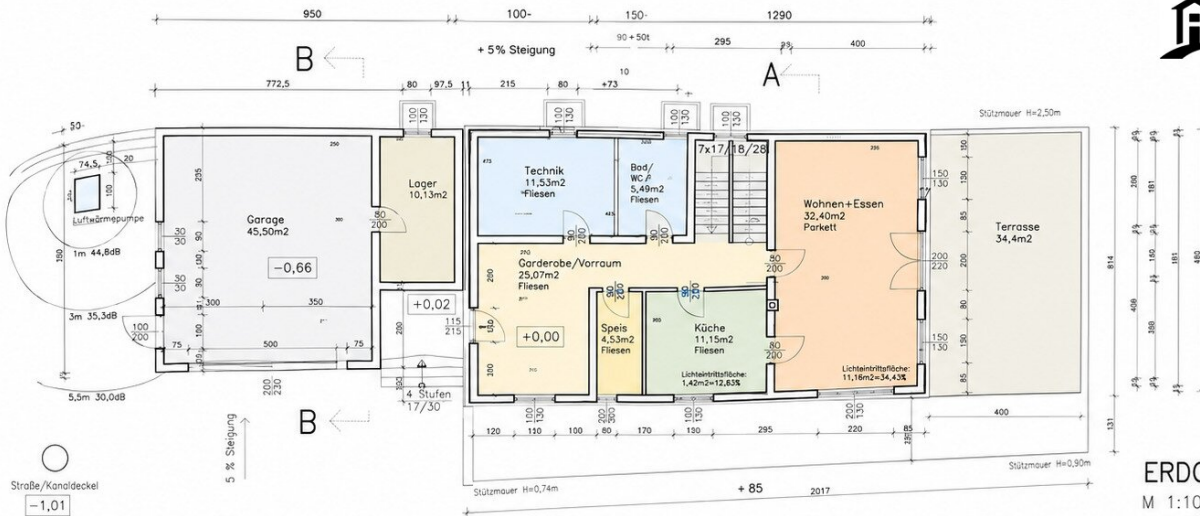


imm<sup>2</sup>



imm<sup>2</sup>





### ERDGESCHOSS

M 1:100

Wohnfläche: 78,64m<sup>2</sup>

Technik: 11,53m<sup>2</sup>

Gesamtfläche: 90,17m<sup>2</sup>

BGF-Haus: 118,37m<sup>2</sup>

BGF-Garage: 71,25m<sup>2</sup>



### OBERGESCHOSS

M 1:100

Wohnfläche: 86,60m<sup>2</sup>

BGF-Haus: 118,37m<sup>2</sup>

BGF-Garage: 71,25m<sup>2</sup>



## 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. Die Lage in einer **Sackgasse ohne Durchzugsverkehr** sorgt dabei für besondere Ruhe und Entschleunigung. 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 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup> mit großzügigen Grünflächen & eigenem Wald in Hanglage
- **Wohnfläche:** ca. 161,94 m<sup>2</sup> | **Nutzfläche:** ca. 269,60 m<sup>2</sup>
- **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
- **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, Lage in Sackgasse = kein Durchzugsverkehr!

## 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 Wohlgefühlcharakter.

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 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup>
- Grünland / Ödland - ca. 2318 m<sup>2</sup>
- Bauland – Dorfgebiet - ca. 110 m<sup>2</sup>

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