Ferienhaus - Exklusives Alm Chalet in Kärnten Tradition und Moderne



Pool-Ausblick

Objektnummer: 905/03643

Eine Immobilie von ATV Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9542 Afritz
Baujahr:	1985
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	210,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Heizwärmebedarf:	C 89,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	1.150.000,00 €

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.






ATV
IMMOBILIEN
Seit 1971
Luxus zum Leben. Fürs Leben.
Mag. Alexander Tischler











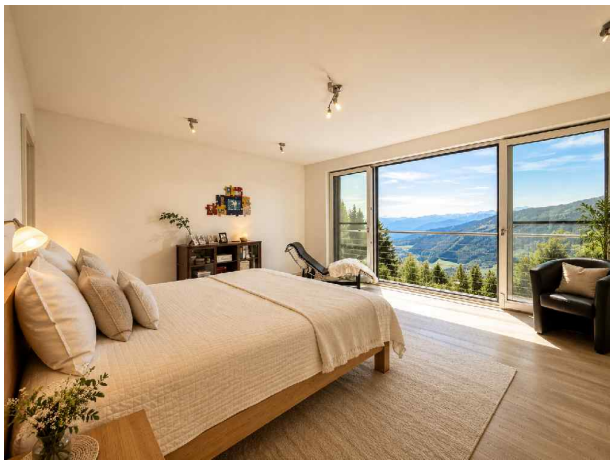


















Objektbeschreibung

MEIN REFUGIUM
Wohnen in der Gemeinde Afritz zwischen Gerlitzen und Bad Kleinkrichheim

Luxus, Natur & Wellness in traumhafter Aussichtslage

"Sie suchen, nach einem Ort, an dem sie Kraft tanken, entspannen und sich sportliche betätigen können.
Sie wollen die Ruhe genießen gleichzeitig nicht auf Komfort und moderne Infrastruktur verzichten.
Sie leben gerne in der Natur und pflegen einen vertrauensvollen Umgang mit ihren wenigen Nachbarn."

Willkommen an einem der schönsten Plätze Kärntens:Auf rund 1.200 Metern Seehöhe, eingebettet in die sonnige Südhanglage des Tauchenbergs, erwartet Sie ein außergewöhnliches Wohlfühlanwesen mit unvergleichlichem Panorama über die Kärntner Bergwelt.
Der freie Blick reicht von der majestätischen Gerlitzen Alpe über den Mirnock bis hin zum Mittagskogel mit den eindrucksvollen Karawanken und den Julischen Alpen – ein Naturkino zu jeder Jahreszeit.
Diese besondere Liegenschaft vereint alpinen Lifestyle, Ruhe, Privatsphäre und exklusiven Freizeit- & Wellnesskomfort in perfekter Harmonie.

Ca. 2.964 m² Grundstücksfläche/Wohnfläche ca. 210 m2 Wfl./ 3x Schlafzimmer + Bettenlager

Die Highlights auf einen Blick
- Exklusive Südhanglage auf ca. 1.200 m Seehöhe
- Atemberaubender Panoramablick auf die Kärntner Bergwelt
- Rechtlich gesicherter Freizeitwohnsitz
- Hochwertig saniertes Chalet (Altholz 250 Jahre alt) und moderne Erweiterung 2014.
- Indoorpool & Wellnessbereich
- Infrarotkabine und Außensauna im Holzfass
- Ruhige, private Lage mit hohem Erholungswert
- Nur wenige Minuten zu Seen und Skigebieten
- Ganzjährig sehr gute Erreichbarkeit
- Pelletheizung mit Solarthermieanlage
- Autarke Infrastruktur (Eigene Quelle (Trinkwasserversorgung für vier Anlieger) Biologische Kläranlage
- Hochwertige technische Ausstattung

Wohnen, wo andere Urlaub machen
Schon die Auffahrt auf den Tauchenberg vermittelt ein Gefühl von Ruhe, Freiheit und

Entschleunigung. Die Immobilie liegt oberhalb des Ortszentrums von Afritz am See in einer außergewöhnlich sonnigen Aussichtslage.
Die erhöhte Lage am Südhang sorgt nicht nur für zahlreiche Sonnenstunden, sondern auch für ein besonders angenehmes Mikroklima.

Gesundheit & Lebensqualität auf 1.200 m Seehöhe
Die Höhenlage bietet zahlreiche gesundheitliche Vorteile:
- klare, pollenärmere Bergluft
- angenehmes Reizklima
- optimale Bedingungen für Regeneration und Erholung
- wohltuende Ruhe fernab von Verkehr und Hektik
- ideale Voraussetzungen für einen aktiven und gesunden Lebensstil

Die Kombination aus Natur, Höhenluft und absoluter Ruhe macht diesen Ort zu einem Kraftplatz für Körper und Geist.

Exklusive Freizeitwohnsitzwidmung – eine seltene Besonderheit

Eine absolute Rarität in Kärnten ist die bestehende Sonderwidmung Freizeitwohnsitz.
Diese Widmung ermöglicht die legale Nutzung als Freizeit- oder Ferienimmobilie – ein enormer Mehrwert und eine seltene Gelegenheit in einer der begehrtesten Regionen Kärntens.
Gerade im alpinen Raum sind Freizeitwohnsitze stark limitiert und äußerst gefragt – sowohl zur Eigennutzung als auch als langfristige Wertanlage.

Das Haus – alpiner Charme trifft modernen Wohnkomfort
Das ursprünglich als Blockhaus errichtete Anwesen wurde mit viel Liebe zum Detail umfassend saniert und erweitert.
Die Kombination aus traditioneller Holzbauweise, modernen Materialien und großzügigen Glasflächen schafft eine warme, stilvolle Wohnatmosphäre.

Wohn- & Nutzflächen
Das Haus bietet großzügige Flächen für Familie, Gäste und Freizeit:
- hochwertig sanierte Wohnbereiche
- großzügiger Wellness- und Poolbereich
- mehrere Schlafzimmer & Bäder
- gemütliche Rückzugsorte
- Garage, Gartenhaus und Lagerräume

Wellness & Entspannung auf höchstem Niveau
Diese Immobilie wurde als Ort der Erholung konzipiert.

Wellness-Highlights
- Indoorpool mit Wellnessbereich
- Infrarotkabine

- Außensauna im Holzfass mit Holzofen
- Sonnenterrassen mit Bergblick
- absolute Ruhe und Privatsphäre

Nach einem aktiven Tag in den Bergen genießen Sie Wellness in Ihrem privaten Spa-Bereich – mit Blick in die Natur.

250 Jahre Altholz (BJ 1985) Zubau Neubau 2014

Naturparadies direkt vor der Haustüre
Die Umgebung lädt ganzjährig zu unzähligen Freizeitaktivitäten ein:

Sommer & Herbst
- Wandern direkt ab Haus
- Mountainbike- und Almtouren
- Schwammerlsuchen in den umliegenden Wäldern
- Baden an den Kärntner Seen
- Golfen, Fischen & Wassersport

Winter
- Skifahren & Snowboarden
- Schneeschuhwandern
- Tourengehen
- Langlaufen

Perfekte Lage zwischen Seen & Skigebieten
Die Immobilie liegt ideal zwischen den schönsten Seen und Skigebieten Kärntens.

Seen in unmittelbarer Nähe
Afritzer See – wenige Fahrminuten
Ossiacher See – ca. 15 Minuten
Millstätter See – ca. 20 Minuten

Skigebiete
Gerlitzen Alpe – ca. 20 Minuten
Bad Kleinkirchheim – ca. 25 Minuten
Damit genießen Sie das Beste aus alpinem Lifestyle, Wassersport und Wintersport – das ganze Jahr über.

Infrastruktur
- Nahversorger & Einkaufsmöglichkeiten
- Restaurants & Cafés
- Ärzte & Apotheke
- Kindergarten & Schule

- Bank & Postpartner
- Sport- und Freizeiteinrichtungen
- öffentlicher Verkehr

Die Stadt Villach erreichen Sie in nur ca. 15 Autominuten.
Damit verbindet die Lage naturnahes Wohnen mit perfekter Alltagstauglichkeit.

Ein Ort mit Seltenheitswert
Diese Immobilie ist weit mehr als ein Haus.Sie ist ein Rückzugsort, ein Kraftplatz und eine außergewöhnliche Lebensqualität inmitten der Kärntner Bergwelt.

Die Kombination aus:
- traumhafter Aussichtslage,
- Südhang auf 1.200 m Seehöhe,
- Freizeitwohnsitzwidmung,
- exklusivem Wellnessangebot,
- Nähe zu Seen und Skigebieten,
- Ruhe, Natur und Privatsphäre

macht dieses Anwesen zu einer seltenen Gelegenheit auf dem Kärntner Immobilienmarkt.

Bauweise:
Das Wohnhaus am Tauchenberg wurde ursprünglich als traditionelles Blockhaus errichtet und im Jahr 2015 umfassend saniert sowie hochwertig erweitert. Dabei wurden unter anderem die Elektro- und Haustechnik erneuert, eine moderne Pellets-Zentralheizung mit Solarthermieanlage wurde ergänzend zum offen Kaminen in der Wohnstube installiert, sowie zusätzliche Wohn- und Wellnessbereiche geschaffen. Die Immobilie verbindet massive Bauweise mit hochwertiger Holzarchitektur und verfügt über exklusive Ausstattungsmerkmale wie einen Indoorpool, eine Infrarotkabine sowie eine holzbefeuerte Außensauna im Fassstil. Ergänzt wird das Anwesen durch eine Garage mit Nebenraum, ein Gartenhaus mit Lagerraum sowie großzügige Außenanlagen mit asphaltiertem Zufahrtsbereich, Naturgarten und Ziergehölzen.

Bei Interesse rufen Sie uns bitte direkt an.

Auch möchten wir Sie darauf hinweisen, dass wir unsere Fotos mit Unterstützung von Künstlicher Inteligenz verschönern.

Für Fragen, Wünsche und Anregungen stehe wir Ihnen immer gerne zur Verfügung.

Familie Tischler

Wir verwenden künstliche Intelligenz um Bilder und Texte zu verbessern.



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.