SEE.VILLA.DESIGN. DURCHDACHTE ELEGANZ AM WÖRTHERSEE



HAUSANSICHT GARTENSEITE

Objektnummer: 1785

Eine Immobilie von 2M Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kreggaberweg
Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9210 Pörtschach am Wörther See
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	172,51 m²
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	5
Garten:	536,51 m²
Keller:	32,60 m²
Heizwärmebedarf:	C 57,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,90
Kaufpreis:	2.400.000,00 €
Betriebskosten:	99,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



DI Michaela Kühberger-Reiter

2M Immobilien e.U.



































2M IMMOBILIEN
Mathias Mesaric, M.A.

2M Immobilien e.U.
Elisabethallee 42A/8/5, 1130 Wien
Mobil: +43 650 80 22 455
E-Mail: mm@2m-immobilien.at

FN 472977 z, HG Wien
UID: ATU 69940846

www.2m-immobilien.at


© Grundrissprofi.de
2M


© Grundrissprofi.de

Objektbeschreibung

SEE.VILLA.DESIGN. DURCHDACHTE ELEGANZ AM WÖRTHERSEE

Die **Architektur** ist klar, offen und lichtdurchflutet, einladend und geprägt von einer Atmosphäre, die sowohl **entspannt als auch repräsentativ** wirkt.

Diese außergewöhnliche, **zweigeschossige Villa** in privilegierter Lage am Wörthersee vereint moderne Architektur, zeitlose Eleganz und ein unvergleichliches Wohngefühl. Eingebettet in eine der begehrtesten Regionen Österreichs, eröffnet sich hier ein **atemberaubender Blick auf das türkisfarbene Wasser des Wörthersees** und die umliegende **Berglandschaft.**

Bereits beim Betreten der Immobilie beeindruckt das durchdachte Raumkonzept: Ein großzügiger, **lichtdurchfluteter Wohnbereich mit** unglaublichen, beinahe nicht endenwollenden Glasfronten schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenraum. Der offene Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche bildet das Herzstück des Hauses und lädt mit direktem Zugang zur **Sonnenloggia** zu entspannten Stunden mit **Blick auf den See** ein.

Die Villa erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet höchsten Wohnkomfort. Im Obergeschoss der Wohnbereich, im Untergeschoss befinden sich mehrere stilvolle Schlafzimmer, darunter eine **exklusive Master-Suite mit eigenem Bad** und Ankleidebereich, **2 weitere Räume** für Kinder, Gäste oder Arbeit mit eigenem Bad /Dusche, alle bieten einen **Ausgang zur privaten Aussichtsterrasse mit Garten und Pool.**

Der **Garten mit Pool** wird im Sommer zum Lebensmittelpunkt, Terrassen und Loggien schaffen Rückzugsorte zu jeder Tageszeit. Ob Frühstück in der Morgensonne oder ein Glas Wein mit Blick auf den Sonnenuntergang am See oder den Bergen – hier wird jeder Moment besonders.

Hochwertige Materialien, edle Oberflächen und eine klare architektonische Linie unterstreichen den gehobenen Charakter der Immobilie.

HIGHLIGHTS auf einen Blick

- **Erhöhte Lage in Pörtschach am Wörthersee** mit beeindruckendem Seeblick
- **Großzügige Wohnfläche von ca. 172 m²** auf zwei Ebenen
- **Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich im Obergeschoss** mit offener Raumgestaltung

- **3 vielseitig nutzbare Zimmer im Untergeschoss** (ideal für Familie, Gäste oder Homeoffice)
- **Westterrasse und Süd-Loggia** mit unterschiedlichen Sonnenlagen
- **Swimmingpool im gepflegten Garten** als private Rückzugsoase
- **Zwei Badezimmer mit Tageslicht** sowie **separate WCs** für zusätzlichen Komfort
- **Ruhige Wohnlage mit hoher Privatsphäre** und gleichzeitig guter Erreichbarkeit
- **Garage für 2 Autos sowie mehrere Stellplätze in der Einfahrt** für komfortables Parken
- **Attraktive Infrastruktur** in unmittelbarer Nähe (Einkauf, Schule, Verkehrsanbindung)

Abgerundet wird dieses exklusive Angebot durch **moderne Haustechnik**, hochwertige Ausstattung sowie ausreichend Stellflächen für mindestens 4 Fahrzeuge in der Garage bzw. am Vorplatz des Hauses.

Diese Immobilie richtet sich an Käufer mit Anspruch – an Menschen, die nicht nur ein Haus, sondern einen Ort mit besonderer Ausstrahlung suchen.

FAZIT

Diese Villa präsentiert sich als harmonisches Zusammenspiel aus Großzügigkeit und vereint Lagequalität, Wohnkomfort und architektonische Klarheit zu einem stimmigen Gesamtbild. Ein Zuhause für Menschen, die Wert auf Ruhe, Ausblick und ein gehobenes Wohnumfeld legen.

Mit einem unvergleichlichen Blick auf den Wörthersee und die umliegende Berglandschaft entsteht hier ein Wohngefühl, das Ruhe, Privatsphäre und Lebensqualität auf höchstem Niveau vereint.

Diese Villa ist kein Ort für Kompromisse.

Sondern für Menschen, die wissen, wie sie leben möchten.

Ein Rückzugsort für höchste Ansprüche – luxuriös, ruhig und mit einzigartigem Seepanorama.

IHR 2M-IMMOBILIEN TEAM

Wir freuen uns auf SIE!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend von 2M-Immobilien E.U. zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 3% des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <250m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <9.750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <3.750m

Sonstige
Bank <250m
Geldautomat <250m
Post <250m

Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <750m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap