

Außergewöhnliche Villa am Ossiacher See - Luxus neu definiert



Objektnummer: 7008/229

Eine Immobilie von Selling-Homes Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9552 Steindorf am Ossiacher See
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	262,00 m²
Nutzfläche:	219,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	120,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 50,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	1.500.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sanela Hodzic

Selling-Homes Immobilien GmbH
Ortnergasse 15/4
9020 Klagenfurt am Wörthersee





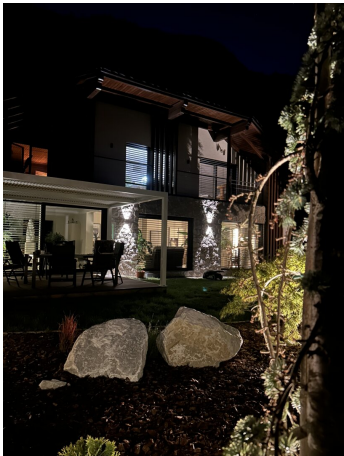


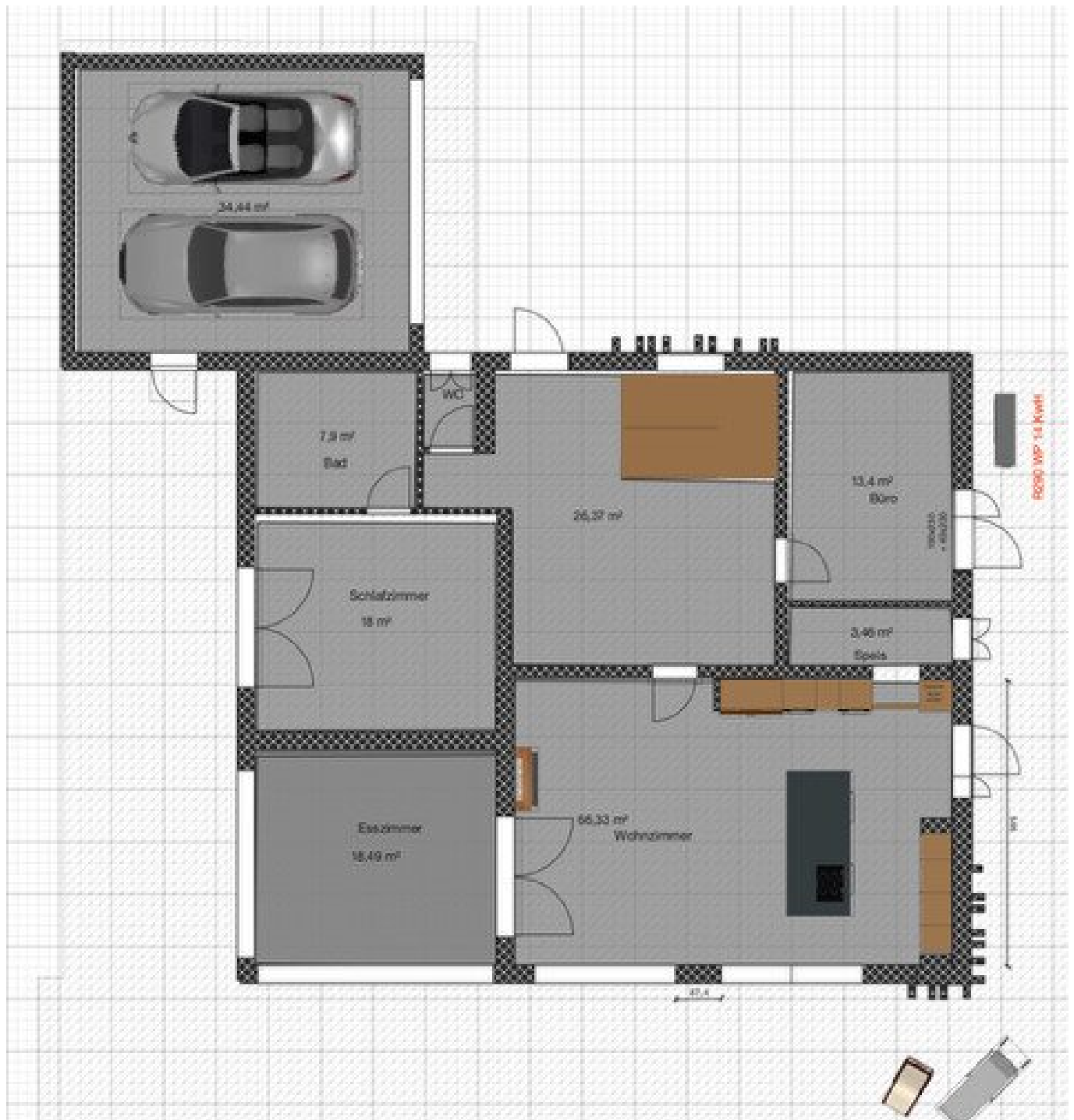




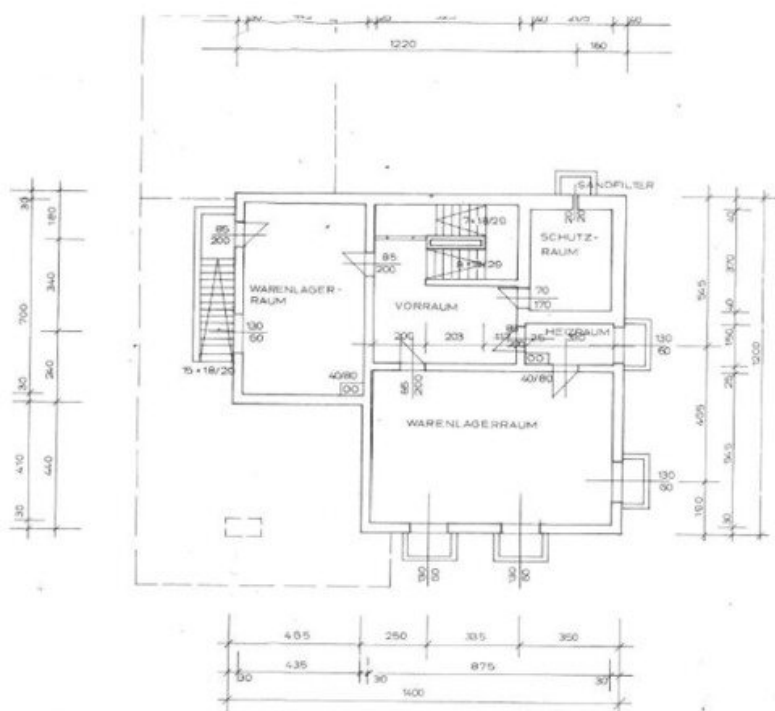












Objektbeschreibung

Manche Immobilien beeindrucken. Andere berühren. Diese außergewöhnliche Villa vereint zeitlose Architektur, kompromisslose Qualität und modernste Haustechnik zu einem Zuhause, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Auf einem liebevoll gestalteten Grundstück mit **1.027 m²** präsentiert sich diese vollständig und mit außergewöhnlichem Qualitätsanspruch sanierte Villa als wahres Unikat. Das ursprünglich Ende der 1980er Jahre in massiver Bauweise errichtete Haus wurde von den heutigen Eigentümern mit viel Gespür für Design, Funktionalität und Nachhaltigkeit nahezu vollständig neu erschaffen.

Das Ergebnis ist eine exklusive Residenz mit rund **262 m²** Wohnfläche, die modernes Wohnen auf höchstem Niveau ermöglicht.

Bereits beim Betreten eröffnet sich ein beeindruckendes Wohngefühl. Der großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich bildet das Herzstück des Hauses und begeistert mit seiner Offenheit, lichtdurchfluteten Räumen sowie hochwertigen Materialien. Die elegante **Premium-Inselküche von EWE Intuo** fügt sich harmonisch in das stilvolle Ambiente ein und wird zum Mittelpunkt des täglichen Lebens.

Großflächige bodentiefe Fenster verbinden Innen- und Außenbereich auf elegante Weise und eröffnen den Blick in den aufwendig gestalteten Garten. Direkt anschließend lädt die großzügige Terrasse mit hochwertigem WPC-Belag und moderner Aluminium-Pergola mit verstellbaren Lamellen zum entspannten Verweilen und stilvollen Empfangen von Gästen ein.

Auch technisch erfüllt diese Villa höchste Ansprüche und wurde konsequent für die Zukunft ausgestattet. Ein neues Dach, ein überdimensionierter Vollwärmeschutz, eine leistungsstarke **Alpha Innotec Luft/Wasser-Wärmepumpe**, eine **16 kWp Photovoltaikanlage** mit **25 kWh Hochvoltbatteriespeicher**, Klimatisierung des Erdgeschosses über die Wärmepumpe sowie ein zusätzliches Split-Klimagerät sorgen für maximale Energieeffizienz und höchsten Wohnkomfort.

Im gesamten Erdgeschoss wurden großformatige italienische Feinsteinzeugfliesen auf einer neu installierten Fußbodenheizung verlegt. Die Bäder und das Gäste-WC wurden vollständig neu gestaltet und mit exklusiven Armaturen der Serien **Grohe Allure Brilliant** und **Grohe SmartControl** sowie hochwertigen Sanitärobjekten ausgestattet.

Auch die Außenansicht wurde vollständig neu interpretiert. Die moderne Fassadengestaltung mit eleganten Holzelementen und rund **40 m² Natursteinverkleidung**, das neue anthrazitfarbene Dach, eine hochwertige Hörmann-Haustüre, das breite Hörmann-Garagentor sowie die neu gepflasterte Zufahrt verleihen der Immobilie ihren unverwechselbaren Charakter.

Der stilvoll angelegte Garten begeistert mit harmonischer Bepflanzung, weißen Naturfindlingen und einer stimmungsvollen Beleuchtung, die das Anwesen auch in den Abendstunden eindrucksvoll in Szene setzt.

Das Raumangebot bietet ausreichend Platz für Familie und Gäste:

- **ca. 262 m² Wohnfläche**
- **lichtdurchfluteter Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit exklusiver Inselküche**
- **4 Schlafzimmer**
- **3 luxuriöse Badezimmer**
- **1 separates Gäste-WC**
- **voll unterkellert**
- **Doppelgarage**

Ein besonderes Highlight: Auf Wunsch wird die Villa nahezu vollständig möbliert übergeben. Sämtliche hochwertige Einrichtung – ausgenommen persönliche Gegenstände sowie Kunstobjekte – ist bereits im Haus vorhanden und ermöglicht einen nahezu sofortigen Einzug.

Diese Immobilie richtet sich an Menschen, die Wert auf höchste Qualität, exzellente Bauausführung, modernste Technik und ein außergewöhnliches Wohnambiente in einer der begehrtesten Wohnlagen Kärntens legen.

Ein Zuhause, das Design, Nachhaltigkeit und Wohnkomfort auf höchstem Niveau vereint.

Eckdaten

- Grundstück: 1.027 m²

- Wohnfläche: ca. 262 m²
- Nutzfläche: ca. 218 m²
- 4 Schlafzimmer
- 3 Badezimmer
- Gäste-WC
- Vollunterkellert
- Doppelgarage
- Alpha Innotec Luft/Wasser-Wärmepumpe
- 16 kWp AIKO Full Black Photovoltaikanlage
- KOSTAL Wechselrichter
- Pylontech Hochvoltspeicher (25 kWh)
- Fußbodenheizung
- Klimatisierung/Temporierung
- Hochwertige EWE Intuo Designküche
- WPC-Terrasse mit Aluminium-Lamellenpergola

- Auf Wunsch inklusive hochwertiger Möblierung

Diese außergewöhnliche Villa vereint zeitlose Eleganz, modernste Technik und höchste Wohnqualität zu einem einzigartigen Gesamtpaket. Gerne laden wir Sie ein, dieses exklusive Anwesen bei einer persönlichen Besichtigung kennenzulernen – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.500m
Apotheke <4.000m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <4.000m
Kindergarten <4.000m
Höhere Schule <6.500m
Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <4.500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <4.000m
Geldautomat <4.000m
Post <4.000m
Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <9.000m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap