VILLA LOVINAS - Architektur, Weite und Lebensqualität über dem Ossiacher See



Objektnummer: 7008/234

Eine Immobilie von Selling-Homes Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9551 Bodensdorf
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	306,09 m²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	1
Balkone:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 30,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,71
Kaufpreis:	2.990.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sanela Hodzic

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













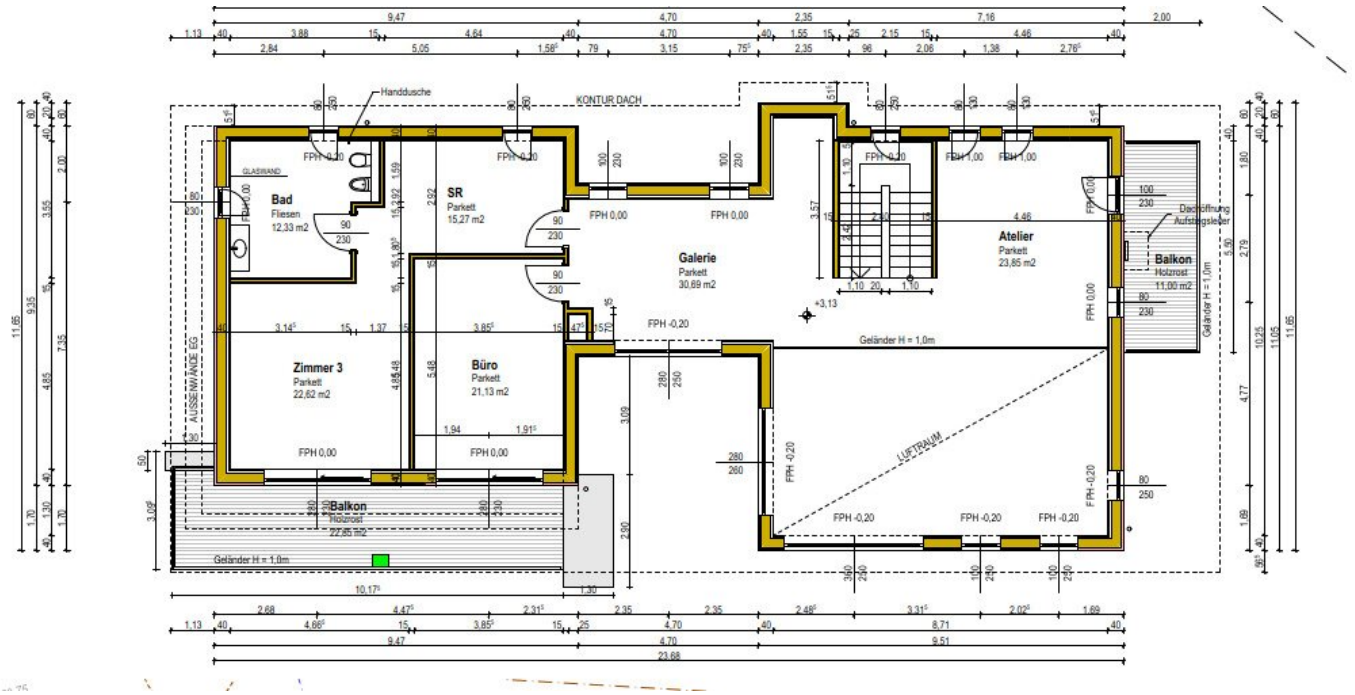


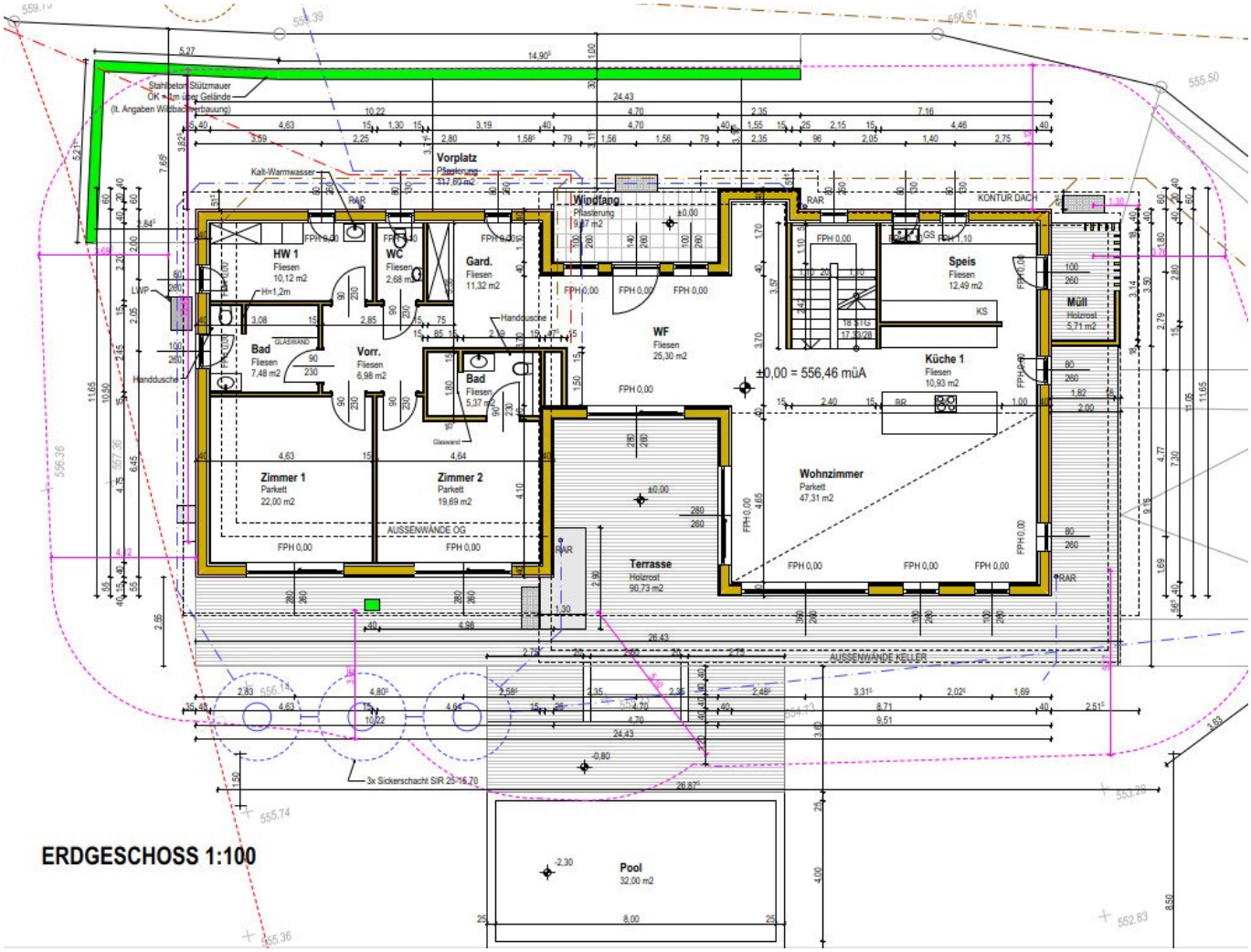


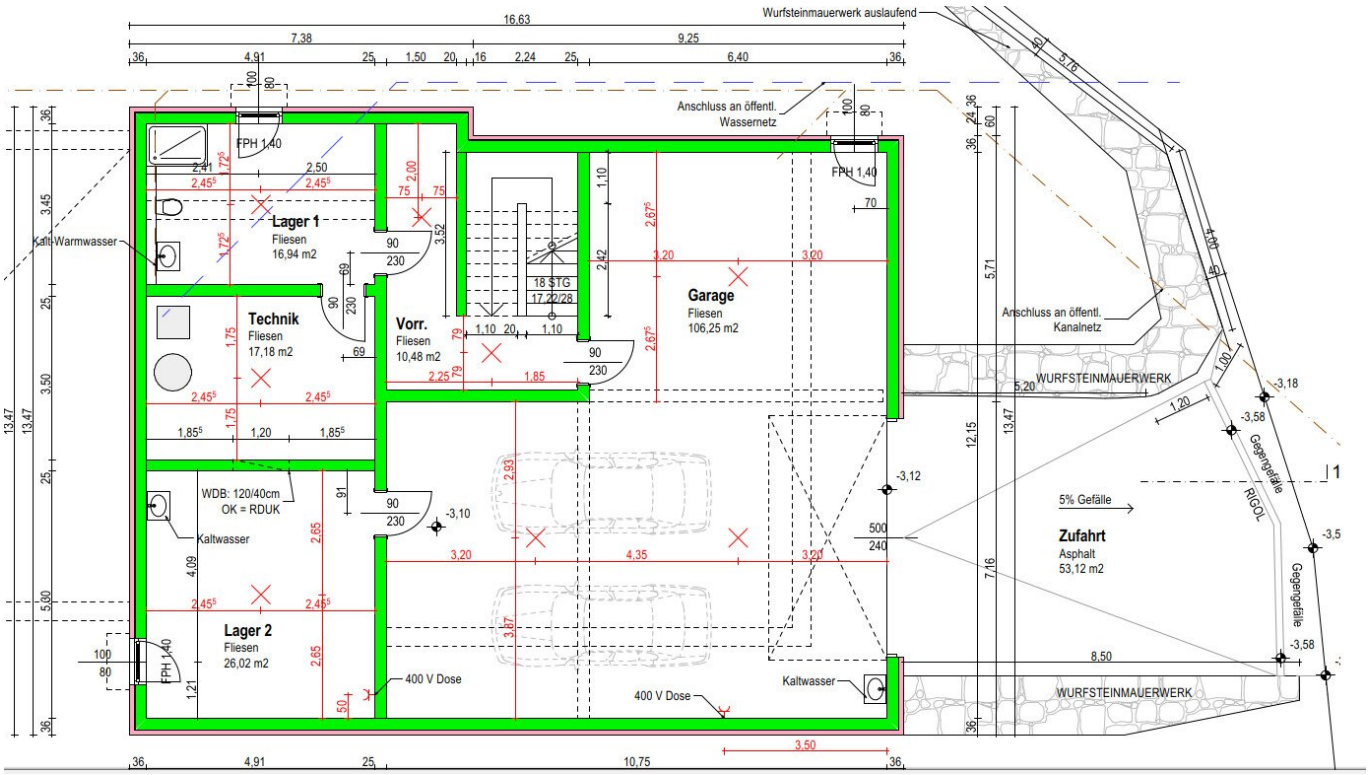



IMMOBILIE


IMMOBILIE


Handdusche
KONTUR DACH
GLASWAND
Bad
Fliesen
12,33 m2
SR
Parkett
15,27 m2
Galerie
Parkett
30,69 m2
Atelier
Parkett
23,85 m2
Balkon
Holzrost
11,00 m2
Dachöffnung
Aufstiegsleiter
Zimmer 3
Parkett
22,62 m2
Büro
Parkett
21,13 m2
Balkon
Holzrost
22,85 m2
AUSSENWÄNDE EG
Geländer H = 1,0m
LUFTRAUM
FPH 0,00
FPH -0,20
FPH 1,00
+3,13


Stahlbeton-Stützmauer
OK = Im oberen Gelände
(lt. Angaben Wildbachverbauung)
Vorplatz
Pflasterung
317,82 m2
Kalt-Warmwasser
RAR
Windfang
Pflasterung
9,47 m2
KONTUR DACH
HW 1
Fliesen
10,12 m2
H=1,2m
WC
Fliesen
2,68 m2
Gard.
Fliesen
11,32 m2
WF
Fliesen
25,30 m2
Speis
Fliesen
12,49 m2
Müll
Holzrost
5,71 m2
KS
Bad
Fliesen
7,48 m2
Vorr.
Fliesen
6,98 m2
Bad
Fliesen
5,37 m2
Handdusche
±0,00 = 556,46 müA
Küche 1
Fliesen
10,93 m2
Zimmer 1
Parkett
22,00 m2
Zimmer 2
Parkett
19,69 m2
AUSSENWÄNDE OG
Wohnzimmer
Parkett
47,31 m2
Terrasse
Holzrost
90,73 m2
AUSSENWÄNDE KELLER
3x Sickerschacht SIR 25-16.20
Pool
32,00 m2
ERDGESCHOSS 1:100


Wurfsteinmauerwerk auslaufend
Anschluss an öffentl. Wassernetz
FPH 1,40
Lager 1
Fliesen
16,94 m2
Kalt-Warmwasser
Technik
Fliesen
17,18 m2
Vorr.
Fliesen
10,48 m2
18 STG
17,22/28
Garage
Fliesen
106,25 m2
Anschluss an öffentl. Kanalnetz
WURFSTEINMAUERWERK
WDB: 120/40cm
OK = RDUK
Kaltwasser
Lager 2
Fliesen
26,02 m2
400 V Dose
5% Gefälle
Zufahrt
Asphalt
53,12 m2
RIGOL
Gegengefälle
16,63
7,38
9,25
4,91
10,75
3,50
8,50

Objektbeschreibung

Ein außergewöhnliches Zuhause für außergewöhnliche Ansprüche

Manche Immobilien sind mehr als ein Haus. Sie sind ein Statement.

In einer der begehrtesten Lagen von Bodensdorf am Ossiacher See entsteht mit der **„Villa Lovinas“** eine außergewöhnliche Neubauvilla, die moderne Architektur, alpine Eleganz und höchsten Wohnkomfort auf einzigartige Weise verbindet.

Auf einem großzügigen Grundstück von ca. **2.154 m²** entsteht ein architektonisch anspruchsvolles Einfamilienhaus mit rund **306 m² Wohnfläche** und insgesamt ca. **483 m² Nutzfläche**. Die besondere Hanglage ermöglicht nicht nur eine eindrucksvolle architektonische Gestaltung, sondern eröffnet zugleich einen faszinierenden Blick auf den Ossiacher See und die umliegende Bergwelt.

Das Herzstück der Villa bildet der großzügige, offen gestaltete Koch-, Ess- und Wohnbereich. Die beeindruckende, teilweise zweigeschossige Raumgestaltung mit einer lichten Raumhöhe von rund **5,60 Metern** schafft ein außergewöhnliches Gefühl von Weite und Großzügigkeit. Eine umlaufende Galerie im Obergeschoss verstärkt die architektonische Wirkung und macht diesen zentralen Wohnbereich zu einem einzigartigen Erlebnis.

Großzügige Fensterflächen holen die beeindruckende Landschaft ins Innere. Der Blick wandert über den Ossiacher See bis hin zu den Bergen – und macht die Natur zu einem festen Bestandteil des täglichen Wohnens.

Die Architektur verbindet klare, moderne Linien mit warmen Materialien. Hochwertige Holzapplikationen, Naturstein, großzügige Glasflächen und sorgfältig geplante Details verleihen der Villa einen modernen alpinen Charakter mit zeitloser Eleganz.

Wohnen auf höchstem Niveau

Die Villa verfügt über insgesamt **sechs Zimmer**, darunter großzügige Schlaf- und Gästebereiche, mehrere hochwertig ausgestattete Badezimmer, ein separates WC sowie zwei Küchenbereiche.

Im Erdgeschoss befinden sich neben dem großzügigen Wohn-, Ess- und Kochbereich zwei weitere Schlafzimmer mit jeweils eigenem Badezimmer. Der private Rückzugsbereich im Obergeschoss umfasst ein großzügiges Schlafzimmer, eine Ankleide, ein Badezimmer sowie eine Galerie und ein zusätzliches Büro.

Alle Ebenen sind bequem über einen modernen Lift miteinander verbunden – vom

Kellergeschoss und der Garage bis ins Obergeschoss.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Garage mit Platz für **bis zu vier Fahrzeuge**. Ergänzt wird das Untergeschoss durch Lager- und Nebenräume, eine Hobbywerkstatt sowie einen großzügigen Technikbereich.

Pool, Terrassen und Garten mit Seeblick

Die Außenbereiche wurden als Erweiterung des Wohnraums konzipiert.

Mehrere ineinandergreifende Terrassen schaffen unterschiedliche Bereiche zum Entspannen, Genießen und Verweilen. Der hochwertig angelegte Garten wird professionell gestaltet und mit sorgfältig ausgewählten Pflanzen bepflanzt.

Der ganzjährig nutzbare, beheizte Pool mit einer Größe von ca. **8 x 4 Metern** schafft eine private Wellnessoase mit Blick auf die umliegende Landschaft und den Ossiacher See. Auf Wunsch kann der Pool als Salzwasserpool ausgeführt werden.

Ob ein entspannter Morgen mit Blick auf den See, ein Nachmittag am Pool oder ein Abend mit Freunden auf der großzügigen Terrasse – diese Villa schafft Raum für besondere Momente.

Hochwertige Ausstattung und moderne Haustechnik

Bei der Ausstattung wurde besonderer Wert auf Qualität, Design und Komfort gelegt.

Die Villa wird unter anderem ausgestattet mit:

- hochwertigen TerHürne-Schlossdielen
- italienischer Keramik von Castelvetro
- Grohe SmartControl und Eurocube Premium Armaturen
- hochwertiger Sanitärausstattung von Laufen
- überhohen, flächenbündigen Edelholztüren
- dreifach verglasten Fenstern mit Aluschale in Anthrazit

- übergroßer Eingangstür und hochwertigem Garagentor von Hörmann
- durchgehendem Lift vom Kellergeschoss bis ins Obergeschoss
- Video-Zugangskontrolle mit Internetanbindung
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- integrierter Klimaanlage
- geplanter Photovoltaikanlage mit ca. 35 kWp

Die Kombination aus moderner Haustechnik, hochwertiger Dämmung und einer großzügig dimensionierten Photovoltaikanlage sorgt für ein zukunftsorientiertes und energieeffizientes Wohnkonzept.

Eine Villa für Menschen, die das Besondere suchen

Die **Villa Lovinas** vereint großzügige Architektur, außergewöhnliche Raumhöhen, hochwertige Materialien und eine beeindruckende Lage über dem Ossiacher See.

Ein Zuhause mit Raum für Familie und Gäste. Ein Ort zum Ankommen, Entspannen und Genießen. Und eine Immobilie, die durch ihre besondere Architektur und die Kombination aus See, Bergwelt, Pool und großzügigem Grundstück eine ganz eigene Qualität besitzt.

VILLA LOVINAS – wo Architektur auf Landschaft trifft und Wohnen zum Erlebnis wird.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <9.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Höhere Schule <9.500m
Universität <6.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <8.500m
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap