Ein Rückzugsort mit Weitblick – exklusive Landhausvilla in einzigartiger Alleinlage



Objektnummer: 8086/508

Eine Immobilie von DAHEIM D.A. Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9433 Pölling
Baujahr:	2027
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	390,00 m²
Zimmer:	7,50
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dominic Nagele-Stolz

DAHEIM D.A. Immobilien GmbH
Baumbachplatz 1
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 664 149 50 97













ERDGESCHOSS 1/100

Nettonutzfläche: 134.46m²

Bruttogeschoßfläche: 175.60m²



OBERGESCHOSS 1/100

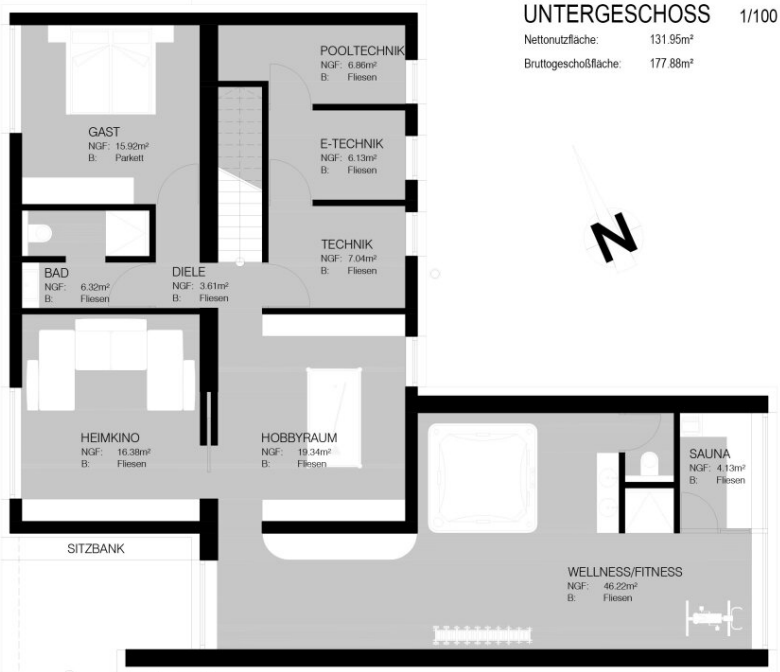
Nettonutzfläche: 143.81m²

Bruttogeschoßfläche: 82.09m²

UNTERGESCHOSS 1/100

Nettonutzfläche: 131.95m²

Bruttogeschoßfläche: 177.88m²



Objektbeschreibung

Inmitten von Wiesen, Feldern und Wäldern entsteht aus einer bestehenden Liegenschaft ein hochwertiges Familiendomizil mit modernem Wohnkomfort. Die erhöhte Ruhelage begeistert mit **Ganztagessonne, viel Privatsphäre und einem beeindruckenden Blick über das Tal und die umliegende Bergwelt**.

Die geplante Generalsanierung verbindet den Charakter des bestehenden Hauses mit großzügigen Glasflächen, natürlichen Materialien und einer zeitgemäßen Interpretation des klassischen Landhausstils.

Hard Facts

- **ca. 390m² geplante Nettonutzfläche** auf drei Ebenen
- offener Wohn-, Koch- und Essbereich mit großzügigen Glasflächen
- separate Vorbereitungs- bzw. „Dirty Kitchen“
- Elternsuite mit Schlafzimmer, Ankleide, Badezimmer und separatem WC
- drei großzügige Zimmer im Obergeschoss
- Galerie, weiteres Badezimmer und Hauswirtschaftsraum
- Gästezimmer mit eigenem Badezimmer
- ca. **46 m² Wellness- und Fitnessbereich** mit Sauna
- Heimkino und Hobbyraum
- zwei Terrassen mit insgesamt ca. **64 m²**

- ca. **22 m² großer Balkon**
- Poolbereich geplant
- Technikräume für Haus, Elektro und Pool

Individuelle Mitgestaltung

Mit den Bau- und Sanierungsarbeiten wird erst nach dem Verkauf begonnen. Dadurch können persönliche Wünsche bei Materialien, Oberflächen, Ausstattung und ausgewählten Planungsdetails – im Rahmen der technischen und behördlichen Möglichkeiten – berücksichtigt werden.

Transparente Abwicklung

Die Abwicklung ist nach den Bestimmungen des **Bauträgervertragsgesetzes (BTVG)** vorgesehen. Die Zahlungen erfolgen entsprechend der vertraglichen Vereinbarung nach Baufortschritt.

Ein außergewöhnlicher Rückzugsort für Menschen, die Ruhe, Sonne, Weitblick und anspruchsvolles Wohnen miteinander verbinden möchten.

Gerne präsentieren wir Ihnen die Liegenschaft und das geplante Sanierungskonzept bei einem persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Hinweis: Grundrisse, Flächenangaben und Visualisierungen basieren auf dem derzeitigen Planungsstand und sind unverbindlich.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <6.500m
Apotheke <4.000m
Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen
Schule <4.000m
Kindergarten <6.000m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung
Supermarkt <4.000m
Bäckerei <6.500m
Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige
Bank <4.000m
Geldautomat <4.000m
Post <4.000m
Polizei <4.500m

Verkehr
Bus <2.500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <5.500m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap