Exklusive Panoramavilla mit Seeblick



Objektnummer: 6566/2720

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6911 Lochau
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	286,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	3
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	B 34,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,49

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Karg

PERFEKT IMMO GmbH
Kirchstraße 10
6900 Bregenz

T +43 5574 54 325 - 13







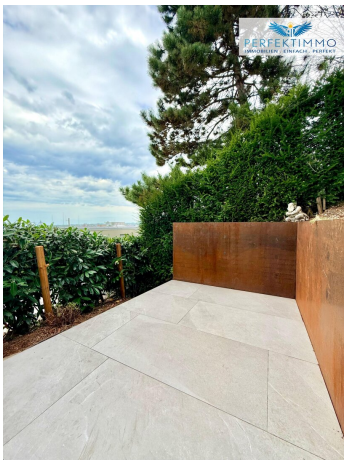










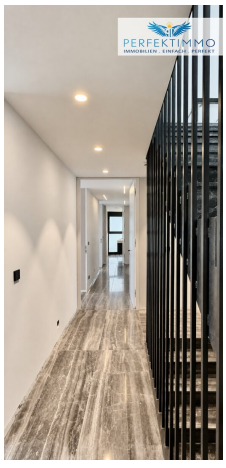



PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT


PERFEKTIMMO


PERFEKTIMMO

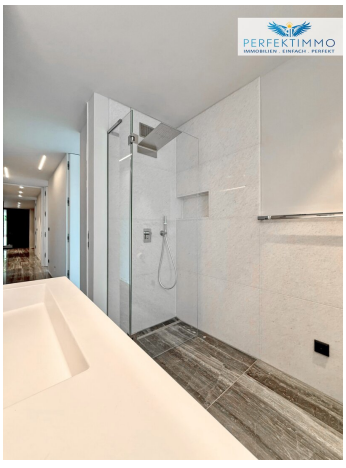












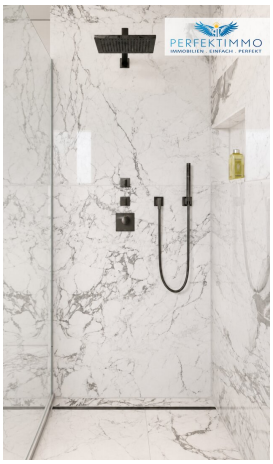

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

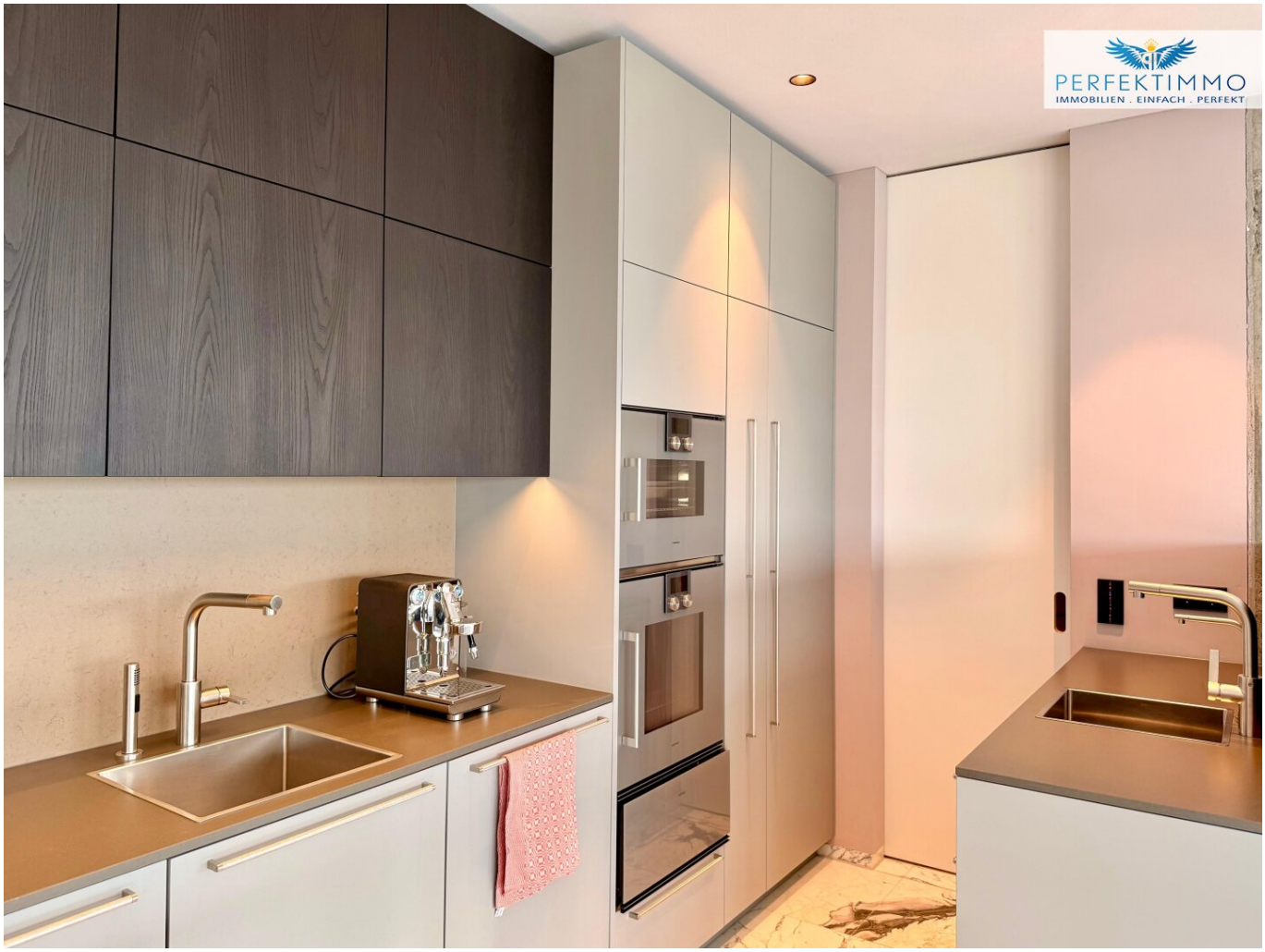

PERFEKTIMMO


PERFEKTIMMO

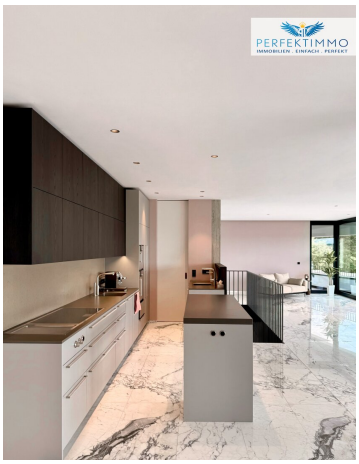




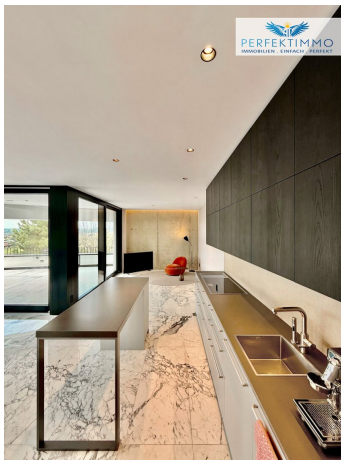








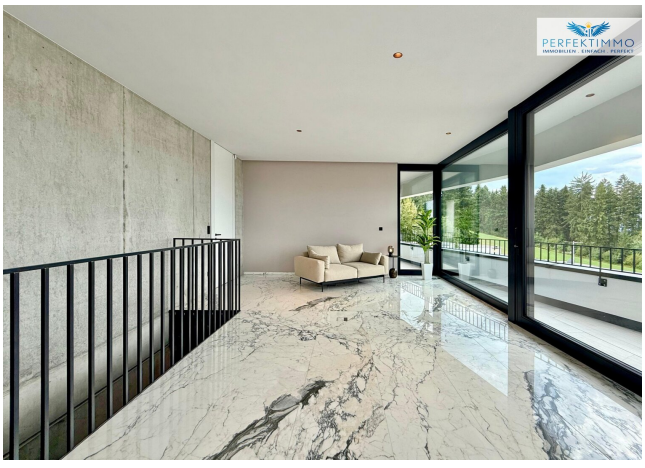


















PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

PERFEKTIMMO

IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

Thomas Karg

+43 5574 54325-13

- ✓ UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG
- ✓ VERKAUF ZUM BESTPREIS
- ✓ ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

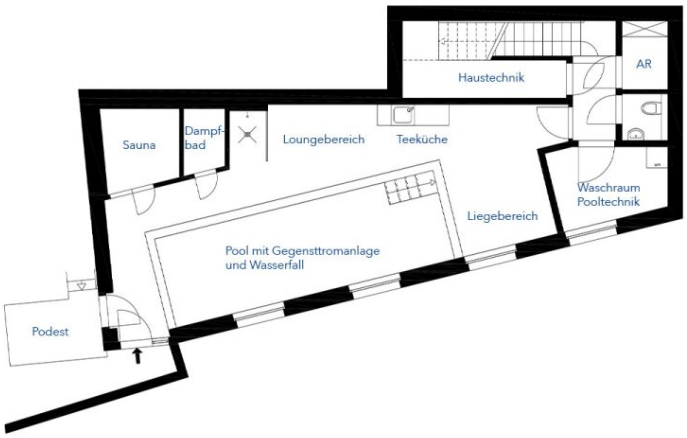
VERKAUFSBERATUNG KAUFBERATUNG FINANZIERUNGEN INVESTMENTS

www.perfektimmo.at

PANORAMAVILLA **IN LOCHAU**

Ebene 1 | Wellnessbereich und Technik

Grundriss



Naturmaße nehmen.

Raumaufteilung

Wellness & Spa	45,10 m²
Pool	21,16 m²
WC	1,30 m²
Abstellraum	2,58 m²
Technik	8,20 m²
Waschen	7,04 m²
Wohn-/Nutzfläche	**85,38 m²**
Podest	4,85 m²

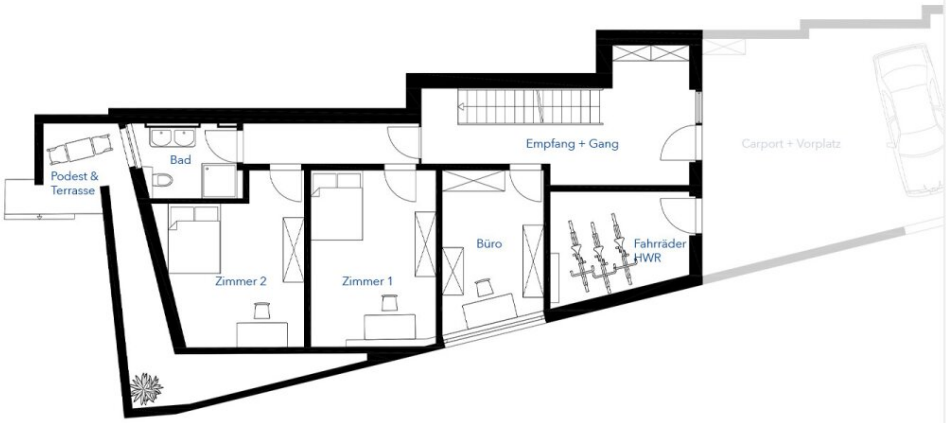
Lage



PANORAMAVILLA **IN LOCHAU**

Ebene 2 | Bereich für Arbeit, Gäste und Rückzug

Grundriss

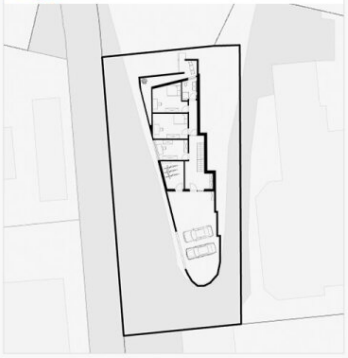


Naturmaße nehmen.

Raumaufteilung

Bad	6,02 m²
Zimmer 1	17,44 m²
Zimmer 2	17,44 m²
Büro	12,66 m²
Empfang + Gang	21,04 m²
Fahrräder / HWR	11,20 m²
Wohn-/Nutzfläche	**85,80 m²**
Podest & Terrasse	19,09 m²

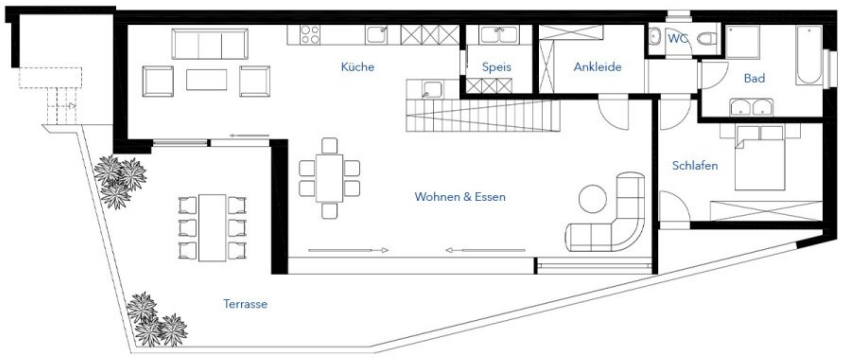
Lage



PANORAMAVILLA **IN LOCHAU**

Ebene 3 | Bereich für Wohnen, Kochen & Essen sowie Masterbedroom

Grundriss



Naturmaße nehmen.

Raumaufteilung

Wohnen/Kochen/Essen	76,05 m²
Speis	4,12 m²
Ankleide	8,12 m²
WC	1,80 m²
Bad	9,03 m²
Schlafen	15,50 m²
Wohn-/Nutzfläche	**114,62 m²**
Terrasse	58,91 m²

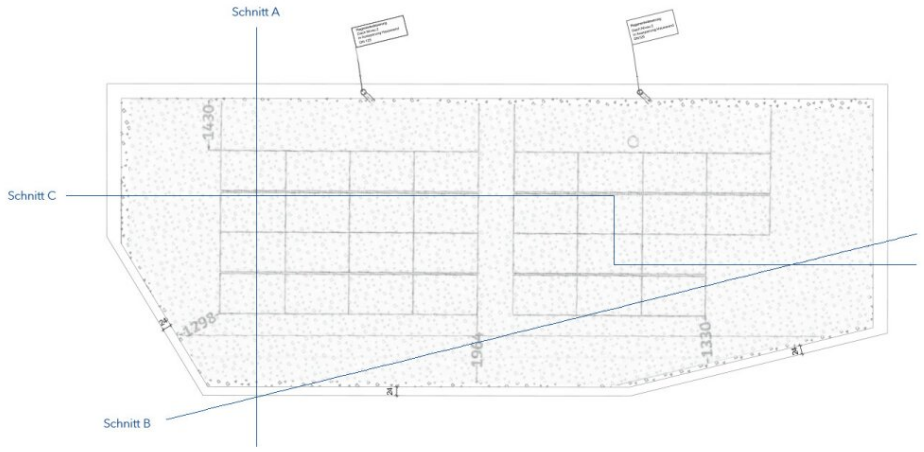
Lage



PANORAMAVILLA **IN LOCHAU**

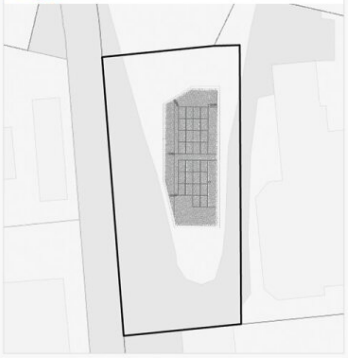
Ebene 4 | Flachdach mit PV-Anlage (Leistung: 12,15 kWp)

Grundriss



Naturmaße nehmen.

Lage



Objektbeschreibung

Einmaliges Wohnerlebnis auf 3 Etagen mit Pool & Wellnessbereich

Diese außergewöhnliche Liegenschaft vereint zeitgemäße Architektur, erlesene Materialien und modernste Haustechnik zu einem Wohnkonzept für höchste Ansprüche. Auf einem 736 m² großen Grundstück entstand 2023 eine Villa, bei deren Planung Design, Funktionalität und Liebe zum Detail konsequent miteinander verbunden wurden. Rund 286 m² Wohnnutzfläche, fünf Zimmer, großzügige Terrassen und ein exklusiver Wellnessbereich schaffen ein Refugium für Familien, die Ästhetik, Qualität und außergewöhnlichen Wohnkomfort schätzen. Der Seeblick bildet dabei die eindrucksvolle Kulisse für ein Zuhause, das repräsentativ und zugleich angenehm privat wirkt.

Die Architektur erstreckt sich über drei durchdacht konzipierte Ebenen. Für zusätzlichen Komfort besteht bereits die bauliche Vorrichtung für den nachträglichen Einbau eines Personenaufzugs. Auf **Ebene 1** erwartet Sie ein privater Wellnessbereich mit Indoor-Pool samt Gegenstromanlage, Sauna und Dampfbad, der unabhängig von Jahreszeit und Wetter Raum für Entspannung bietet. Ergänzt wird diese Ebene durch die zentral untergebrachte Haustechnik.

Ebene 2 bildet den Empfangs- und Eingangsbereich und beherbergt zwei Schlafzimmer, ein Büro sowie ein Badezimmer. Die Raumgestaltung bietet größtmögliche Flexibilität: Einzelne Räume können bei Bedarf miteinander verbunden und an unterschiedliche Lebensphasen und individuelle Bedürfnisse angepasst werden – vom Kinder- und Gästebereich bis zum großzügigen Homeoffice.

Auf **Ebene 3** entfaltet die Villa ihre besondere Großzügigkeit. Der weitläufige Wohnbereich mit hochwertiger Poliform-Einbauküche verbindet Kochen, Essen und Wohnen zu einem stilvollen Gesamterlebnis. Eine separate Backup-Küche mit Gaggenau-Elektrogeräten und Liebherr-Kühlschränken bietet zusätzlichen Komfort, insbesondere bei größeren Einladungen. Auf derselben Ebene befindet sich der exklusive Elternbereich mit Schlafzimmer, separater Ankleide, eigenem Badezimmer und zusätzlichem WC – eine private Suite mit viel Raum für Ruhe und Rückzug.

Die außergewöhnliche Qualität zeigt sich besonders in der sorgfältigen Materialauswahl. Italienischer Marmor wurde mit Blick auf seine einzigartige Maserung zugeschnitten und verlegt und setzt gemeinsam mit Cortenstahl, Glas, Holz, Kalkputz, Naturstein, Feinsteinzeug und Sichtbeton markante Akzente. Maßgefertigte Möbel fügen sich harmonisch in das Gesamtkonzept ein, während Schallabsorptionsdecken für eine angenehme Raumakustik sorgen. Eine geothermische Wärmepumpe in Kombination mit Photovoltaikanlage und Fußbodenheizung gewährleistet zeitgemäßen Wohnkomfort bei ausgezeichneten

Energiekennzahlen. Deckenkühlung in Schlafräumen und Bädern, verschiedene Beschattungslösungen sowie eine kontrollierte Be- und Entlüftung unterstützen ganzjährig ein angenehmes Raumklima.

Auch die technische Ausstattung entspricht dem hohen Anspruch der Immobilie. Das KNX-Smarthome ermöglicht die intelligente Steuerung wesentlicher Gebäudefunktionen. Ein hochwertiges Sound-System, schlüsselloser Hauszugang mittels Fingerscan, Videoüberwachung, ein beheizter Vorplatz und zwei E-Ladestationen komplettieren die Ausstattung.

Die **Außenbereiche** führen den architektonischen Anspruch konsequent fort. Insgesamt rund 83 m² Terrassenfläche erweitern die Wohnräume ins Freie, während Treppen und Podeste sämtliche Ebenen auch außen miteinander verbinden. Maßgeschneiderte Lichtinszenierungen sowie ein ganzheitliches Gestaltungs- und Bepflanzungskonzept vollenden das harmonische Erscheinungsbild. Für den Fuhrpark stehen zwei Carports sowie zusätzliche Abstellplätze im Freien zur Verfügung. So verbindet diese Villa außergewöhnliche Architektur, durchdachte Funktionalität und ein Komfortniveau, das bis ins kleinste Detail spürbar ist.

Überzeugen Sie sich bei einem persönlichen Besichtigungstermin von der besonderen Qualität und Atmosphäre dieser exklusiven Liegenschaft. Wir sind gerne jederzeit für Sie da!

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart. Bildmaterial teilweise KI-gestützt nachbearbeitet und qualitativ optimiert.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter perfektimmo.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <1.000m
Klinik <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <1.000m
Universität <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap