Landhaus in der Nähe von Velden



Objektnummer: 640

Eine Immobilie von Altior Immobilien GmbH.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9183 Frießnitz
Wohnfläche:	340,00 m²
Zimmer:	9
Bäder:	4
WC:	4
Stellplätze:	8
Kaufpreis:	3.800.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Anna- Katharina Kos

ALTIOR GmbH
Derra de Moroda Straße 18
5020 Salzburg

T +43 664 4118523

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















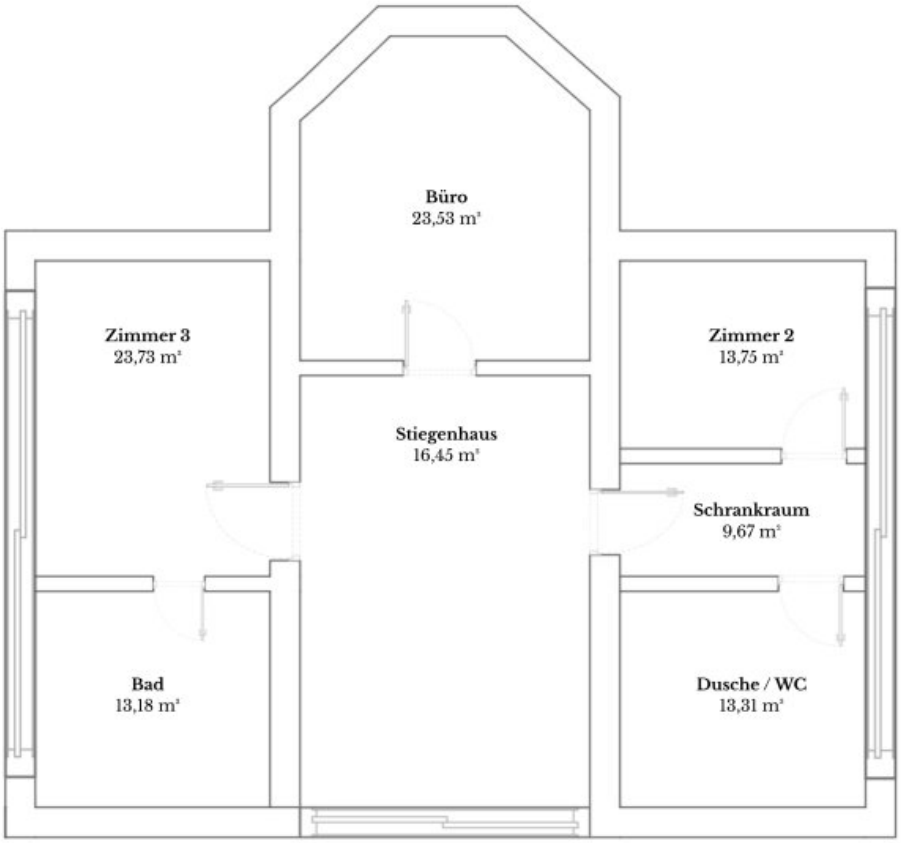




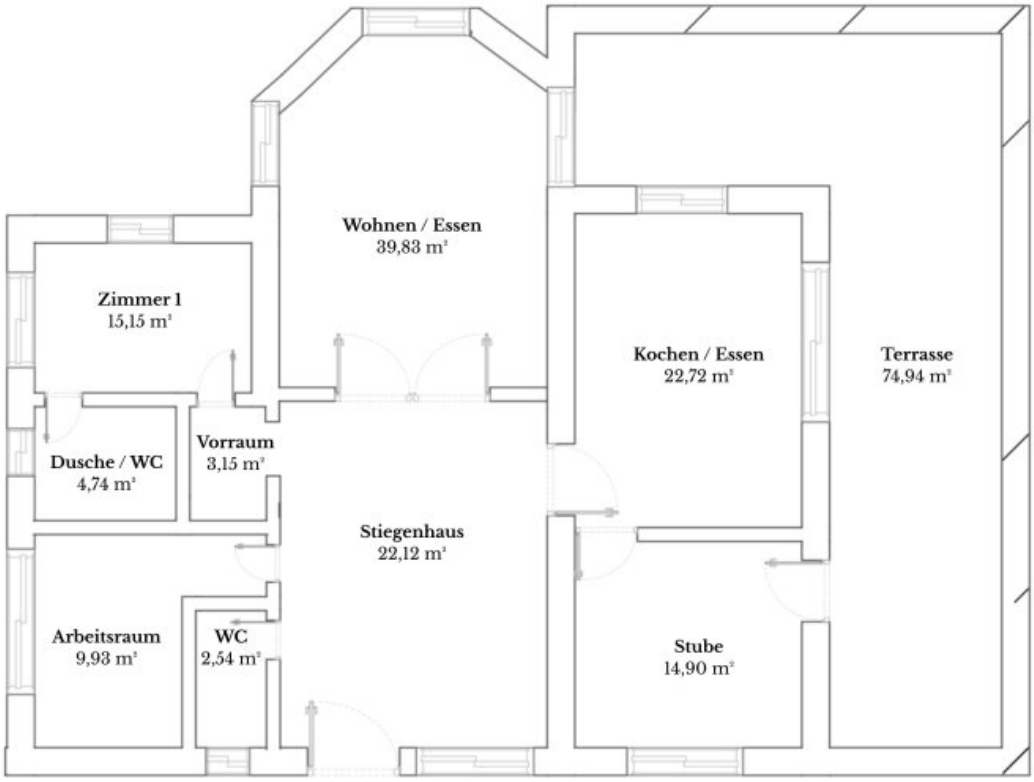




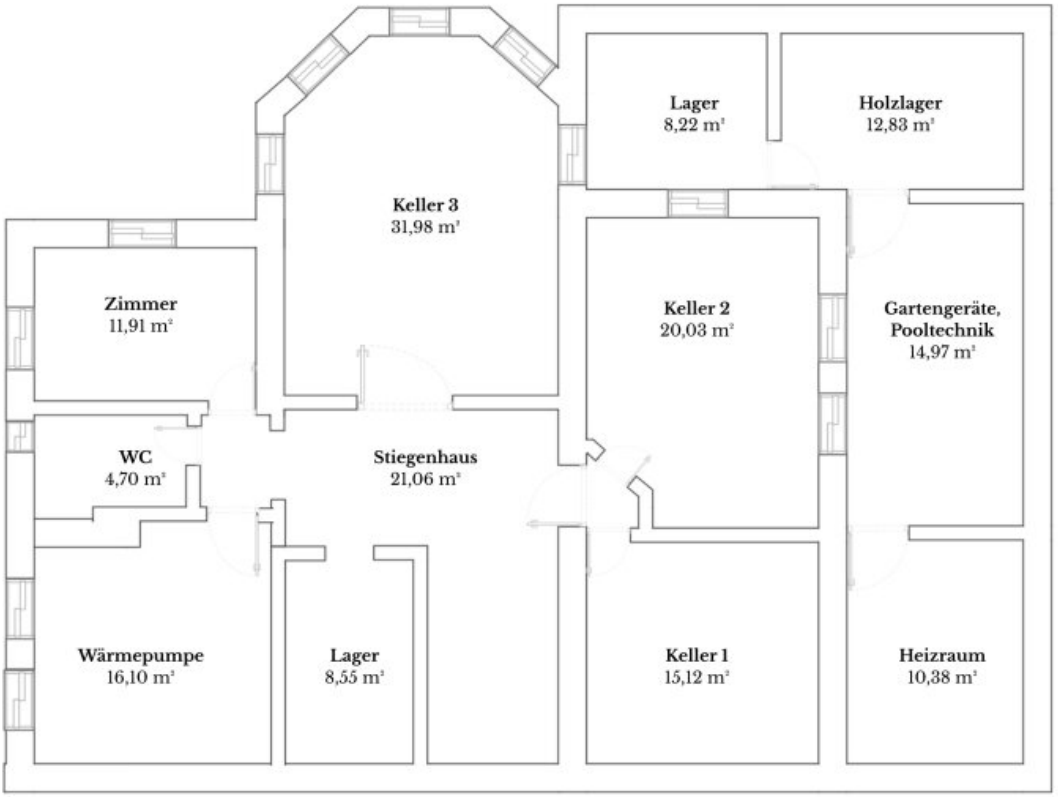
OG


Büro
23,53 m²
Zimmer 3
23,73 m²
Zimmer 2
13,75 m²
Stiegenhaus
16,45 m²
Schrankraum
9,67 m²
Bad
13,18 m²
Dusche / WC
13,31 m²

EG


Wohnen / Essen
39,83 m²
Zimmer 1
15,15 m²
Kochen / Essen
22,72 m²
Terrasse
74,94 m²
Vorraum
3,15 m²
Dusche / WC
4,74 m²
Stiegenhaus
22,12 m²
Arbeitsraum
9,93 m²
WC
2,54 m²
Stube
14,90 m²

UG


Lager
8,22 m²
Holzlager
12,83 m²
Keller 3
31,98 m²
Zimmer
11,91 m²
Keller 2
20,03 m²
Gartengeräte,
Pooltechnik
14,97 m²
WC
4,70 m²
Stiegenhaus
21,06 m²
Wärmepumpe
16,10 m²
Lager
8,55 m²
Keller 1
15,12 m²
Heizraum
10,38 m²

Objektbeschreibung

KLASSISCHE LANDHAUSARCHITEKTUR. RAUM MIT WEITE. PRIVATSPHÄRE ALS LEBENSPRINZIP.

Das elektrisch betriebene Einfahrtstor öffnet sich, die Auffahrt führt durch eine gepflegte Parkanlage, und am Ende der Allee steht das Landhaus. Klassische Landhausarchitektur mit sonnenverbranntem Altholz am Dachstuhl, großflächige bodentiefe Fenster, die das Licht bis tief in die Räume tragen, und eine gediegene Treppe im Foyer, die in die oberen Ebenen führt. Raumhöhen bis zu 3 m schaffen ein Gefühl von Weite, das sich durch alle Etagen zieht. Wer hier ankommt, betritt keine gewöhnliche Immobilie, sondern ein durchdachtes Refugium, in dem Holzvertäfelungen, Kamine und Kachelöfen eine Atmosphäre erzeugen, die man nicht inszeniert, sondern erlebt.

DREI EBENEN. UNZÄHLIGE MÖGLICHKEITEN.

Das Landhaus bietet etwa 340 m² Wohnfläche und rund 400 m² Nutzfläche, verteilt über zwei Geschosse und ein vollständig ausgebautes Wohnsouterrain. Im Hochparterre öffnet sich der Wohn- und Speisebereich mit etwa 40 m² und einem nach Süden ausgerichteten Erker zur eleganten Wohnküche, die direkten Zugang zur Schwimmteichterrasse bietet. Im Obergeschoss liegen zwei großzügige Schlafräume, ein Masterbedroom, ein Schrankraum und zwei große Designer-Bäder, alle mit Zugang zu weitläufigen Balkonen. Das Souterrain beherbergt eine kleine Gästeeinheit mit Bad und WC, einen großen Fitness- und Sportraum sowie einen Sauna- und Ruheraum mit Ausgang in den Garten. Jede Ebene wurde individuell gestaltet und eröffnet eigene Nutzungsszenarien, ob als Familiensitz mit mehreren Generationen, als Rückzugsort mit Wellnessbereich oder als repräsentativer Empfangsraum für Gäste.

PARKÄHNLICHES GRUNDSTÜCK. NATUR ALS WOHNRAUM.

Die gepflegte Parkanlage mit Rasen, Rosen- und Blumenbeeten, Ziersträuchern und edlen Bäumen erstreckt sich über rund 10.490 m². Der etwa 150 m² große, beheizbare Naturpool mit Sandfilterreinigung und UV-Lichtbestrahlung lädt zur Erfrischung ein, während das erhöht gelegene Salettl mit rund 25 m² den Blick über die gesamte Anlage freigibt. Zwei Regenwassersammeltanks mit je etwa 3.000 l sowie eine eigene Quelle der Nachbarschaft sichern eine nachhaltige, kostengünstige Wasserversorgung. Die etwa 75 m² große Süd-West-Terrasse im Hochparterre führt direkt zum Pool, großzügige überdachte Holzbalkone mit Ausblick über die parkähnliche Anlage sind aus allen Räumen und Bädern des Obergeschosses zugänglich. Ein elektrisch betriebenes Einfahrtstor, eine großzügige

Auffahrt mit Besucherparkflächen, ein Rondeau mit Feuerschale und ein Garagen- und Lagergebäude für 4 PKW vervollständigen das Angebot.

HIGHLIGHTS

Klassische Landhausarchitektur mit Holzvertäfelungen, Kaminen, Kachelöfen

Planung durch Ing. Franz Obermoser 2015, Fertigstellung 2016, Verfeinerungen 2024

Räume mit bis zu 3 m Höhe und großflächigen bodentiefen Fenstern

Dachstuhl aus sonnenverbranntem Altholz

Wohn- und Speisezimmer etwa 40 m² mit nach Süden ausgerichtetem Erker

Masterbedroom mit Schrankraum und zwei große Designer-Bäder im Obergeschoss

Gästeeinheit mit Bad und WC im Wohnsouterrain

Großer Fitness- und Sportraum sowie Sauna mit Ruheraum

Naturpool etwa 150 m² mit Umwälzanlage, Sandfilter und UV-Licht

Süd-West-Terrasse etwa 75 m² mit Poolabgang

Salettl etwa 25 m² mit Blick über die Parkanlage

Parkähnliches Grundstück etwa 10.490 m² mit gepflegter Gartenanlage

FAZIT: EINE KLASSE FÜR SICH.

Das Landhaus in Friessnitz verbindet klassische Landhausarchitektur mit moderner Haustechnik, absolute Privatsphäre mit exzellenter Anbindung an den Wörthersee und die Region Wörthersee-Rosental. Wer hier lebt, entscheidet sich für ein Refugium, das Raum für individuelle Visionen lässt und gleichzeitig höchsten Ansprüchen an Qualität, Ausstattung und Lage gerecht wird. Die Kombination aus parkähnlichem Grundstück, beheizbarem Naturpool, Fitness- und Wellnessbereich sowie repräsentativen Wohnbereichen macht das Haus zu einem Ort, der sowohl Rückzug als auch Weltläufigkeit ermöglicht.

BESICHTIGUNG

Eine persönliche Besichtigung ist ausschließlich nach Terminvereinbarung möglich. Kontaktieren Sie uns für ein vertrauliches Gespräch und einen ersten Eindruck vor Ort.

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 <1.000m
Apotheke <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <8.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m

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

Verkehr
Bus <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap