Villa Dobratsch – Meisterwerk nachhaltiger Eleganz mit modernster Spitzentechnologie!



Titelbild

Objektnummer: 7137/4129

Eine Immobilie von ERA IMED Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9587 Neuhaus an der Gail
Baujahr:	2025
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	165,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	889.000,00 €

Provisionsangabe:

32.004,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

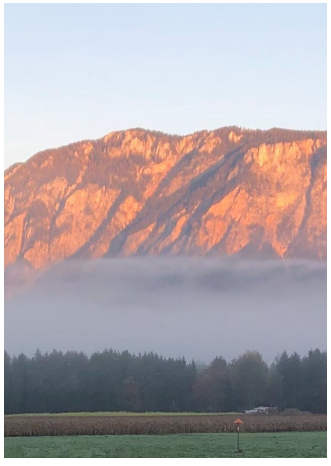


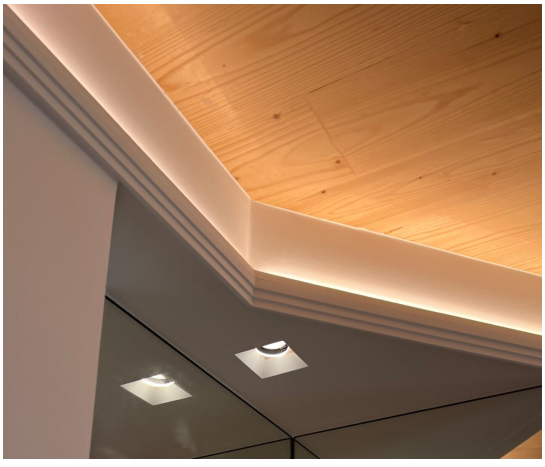
Edin Imsirovic

ERA IMED Immobilien
Neuer Platz 20
9800 Spittal an der Drau

T +43 4762 36158
H 0043 676 9581491

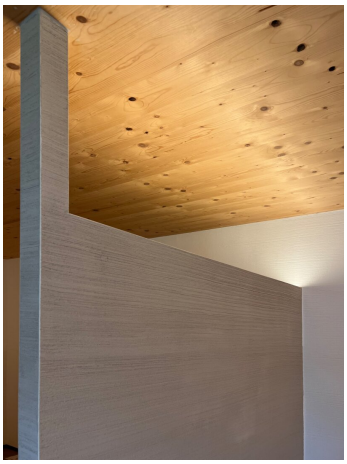




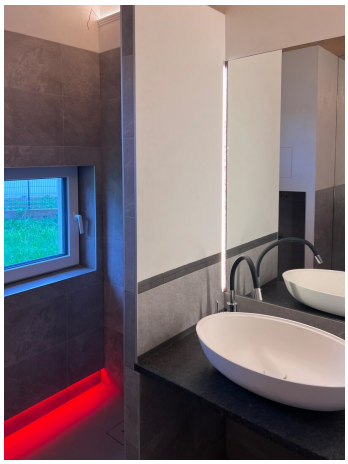












Ihr PARTNER beim Verkauf Ihrer Immobilie

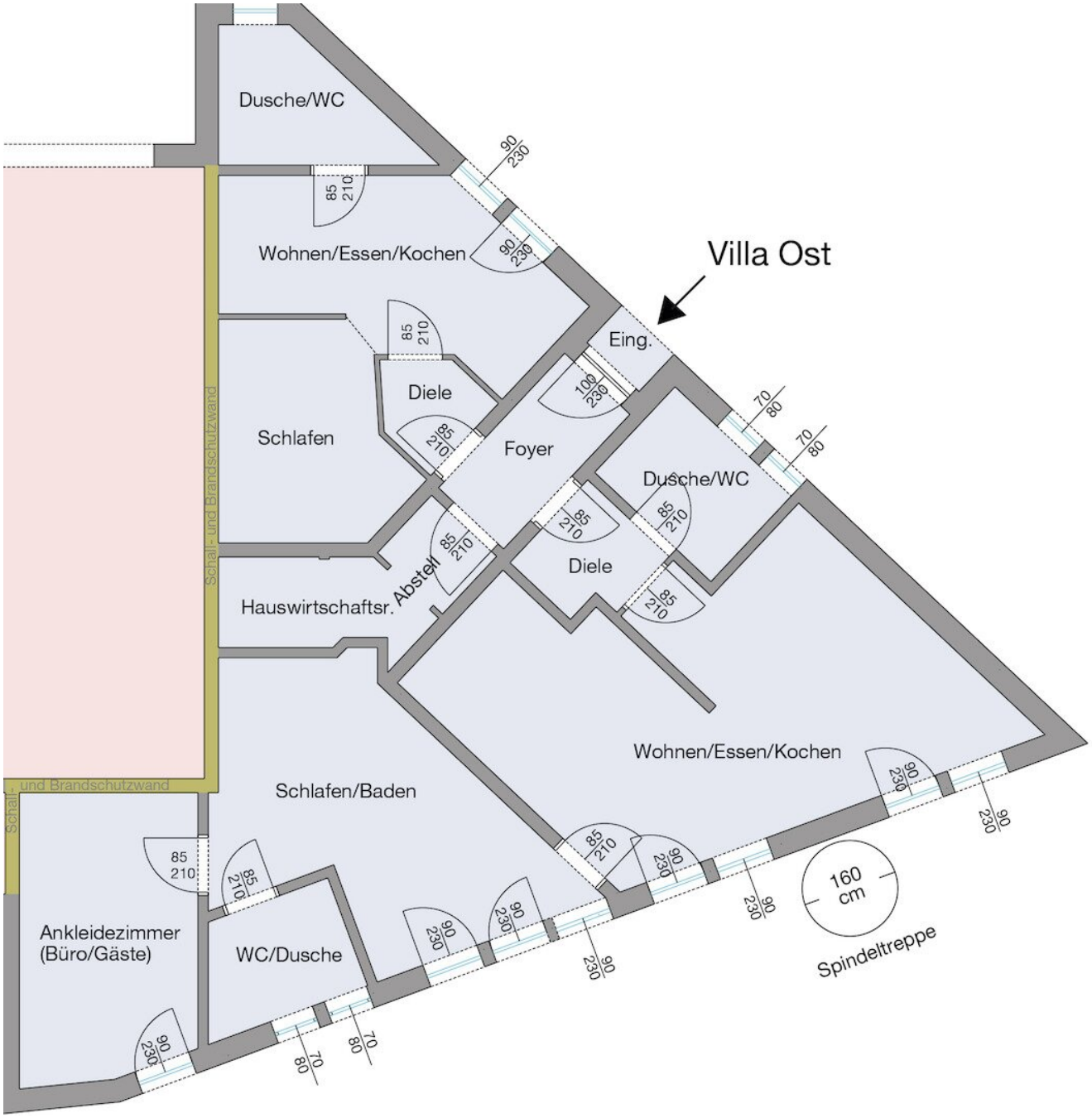
Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

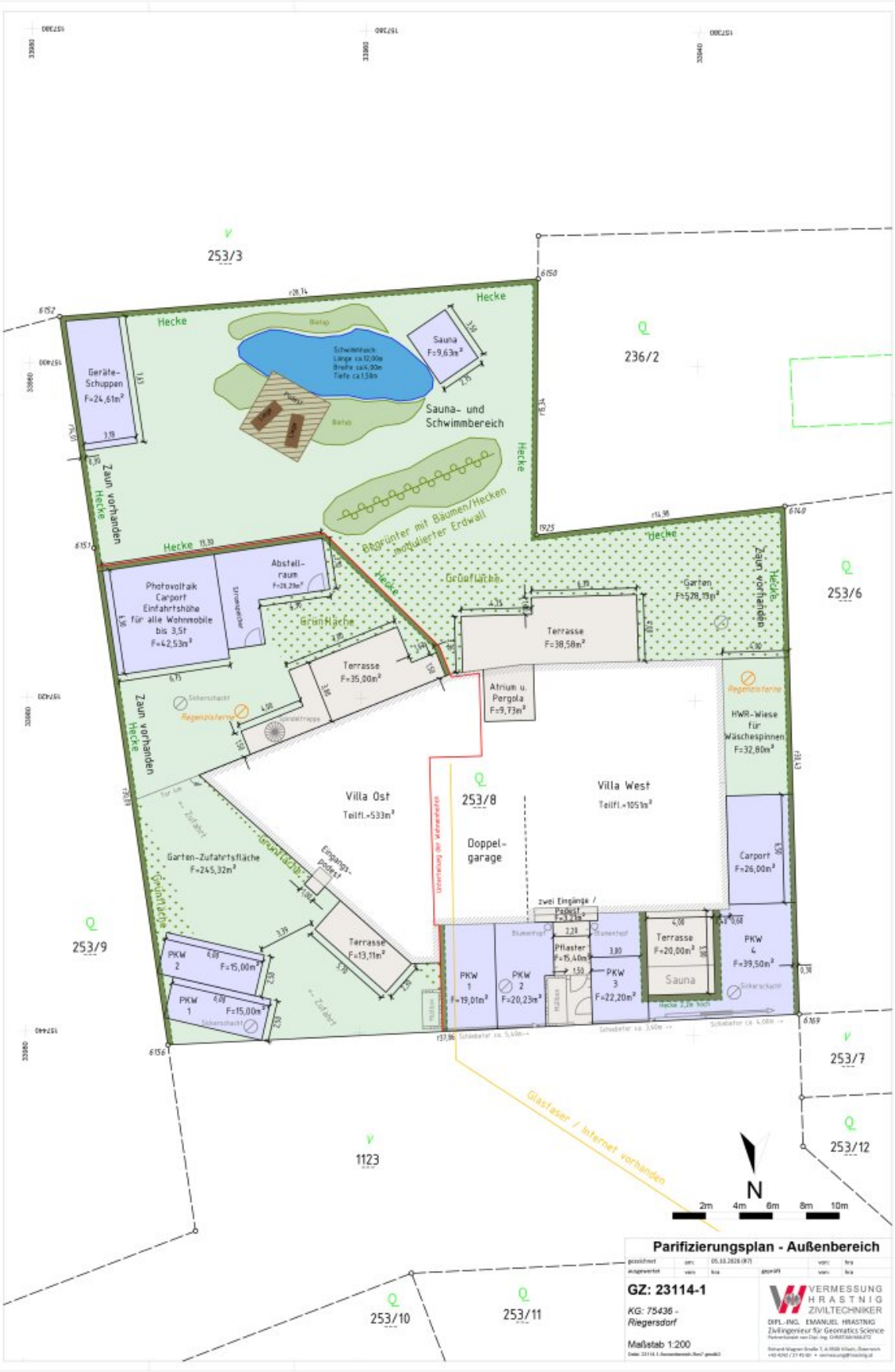
Wir erstellen für Sie ein kostenloses Marktwertgutachten. Außerdem erhalten Sie bei uns eine SERVICEGARANTIE.

Telefon: 0676 9581491

www.era.at




Villa Ost
Dusche/WC
Wohnen/Essen/Kochen
Eing.
Diele
Schlafen
Foyer
Dusche/WC
Diele
Abstell
Hauswirtschaftsr.
Schall- und Brandschutzwand
Wohnen/Essen/Kochen
Schlafen/Baden
Ankleidezimmer
(Büro/Gäste)
WC/Dusche
160
cm
Spindeltreppe


253/3
236/2
253/6
253/8
253/9
253/7
253/12
1123
253/10
253/11
Hecke
Zaun vorhanden
Geräte-Schuppen F=24,61m²
Schwimmteich Länge ca.12,00m Breite ca.4,00m Tiefe ca.1,50m
Sauna F=9,63m²
Sauna- und Schwimmbereich
Begrünter mit Bäumen/Hecken bepflanzter Erdwall
Photovoltaik Carport Einfahrtshöhe für alle Wohnmobile bis 3,5t F=42,53m²
Abstell-raum F=28,29m²
Grünfläche
Terrasse F=35,00m²
Terrasse F=38,58m²
Garten F=578,19m²
Atrium u. Pergola F=9,73m²
HWR-Wiese für Wäschespinnen F=32,80m²
Villa Ost Teilfl.=533m²
Villa West Teilfl.=105m²
Doppel-garage
Carport F=26,00m²
Garten-Zufahrtsfläche F=245,32m²
Eingangs-podest
Terrasse F=13,11m²
PKW 2 F=15,00m²
PKW 1 F=15,00m²
PKW 1 F=19,01m²
PKW 2 F=20,23m²
PKW 3 F=22,20m²
Pflaster F=15,40m²
Terrasse F=20,00m²
Sauna
PKW 4 F=39,50m²
Zufahrt
Glasfaser / Internet vorhanden
N
2m 4m 6m 8m 10m
Parifizierungsplan - Außenbereich
GZ: 23114-1
KG: 75436 - Riegersdorf
Maßstab 1:200
VERMESSUNG HRASTNIG ZIVILTECHNIKER
DIPL.-ING. EMANUEL HRASTNIG
Zivilingenieur für Geomatics Science

Objektbeschreibung

Villa Dobratsch Ost – zwei separate Appartements, schlüsselfertig innen und außen. Am Fuße des Villacher Hausbergs gelegen, bietet sie autarke, kostenneutrale Energieversorgung mit zentralem Großspeicher für Heizung und Kühlung – für bestes Raumklima zu jeder Jahreszeit.

Alpenfreiheit direkt vor der Tür: Diese exklusive Villa im Gailtal bei Villach liegt in Kärntens vielseitigster Freizeitregion, direkt am Alpe-Adria-Radweg. Ob Rennrad, Mountainbike oder E-Bike – hier starten Radtouren in faszinierende Natur und Bergwelten. Die nahegelegene Gail mit ihrem kristallklaren Wasser lädt zu Bade- und Angelvergnügen ein – ein mediterranes Flair inmitten unberührter Landschaft. Wanderer finden hier Wege für jede Schwierigkeit und einmalige Panoramablicke, während Villach mit urbanem Flair schnell erreichbar bleibt.Im Winter verwandelt sich die Region in ein Paradies für Langläufer, Skifahrer und Winterwanderer. Aktivitäten wie Rodeln und Schneeschuhwandern machen die kalte Jahreszeit zum Erlebnis.Die Nähe zu Italien und Slowenien bietet zusätzlich grenzenlose Ausflugsmöglichkeiten in drei Kulturen.Perfekt für Natur- und Sportliebhaber, Familien und alle, die ganzjährig alpine Freiheit suchen. Ankommen, aufsteigen, durchatmen – das Gailtal erleben.

Villa „Dobratsch“ – das nachhaltigste Wohnprojekt Kärntens vereint ökologische Bauweise, modernste Technik und klassische Handwerkskunst mit natürlichen Materialien. Das Gebäude hält auch bei Außentemperaturen über 30 °C konstante 22–23 °C – ohne Zugluft – und bleibt im Winter bei minus 10 °C ebenso angenehm temperiert.

Highlights:

- **Heiz- und Kühlkosten entfallen dank autarker Energieversorgung, ergänzt durch Photovoltaik auf Carport und Stromspeicher mit Blackout-Reserve**

- Ladeinfrastruktur und Wallbox im Carport für Elektrofahrzeuge

- Glasfaseranschluss (FTTH) und fest installierte Netzwerkkabel in allen Räumen

- Intelligente Steuerung von Licht, Raffstores, Markisen und Außenbeleuchtung via Smartphone

- Holz-Pfosten-Riegel-Konstruktion mit 40 cm natürlicher Dämmung, U-Wert Fenster 0,7, sumpfkalkbeschichtete Fassade in Farbton des Dobratsch

- **Hochwertige Innenausstattung mit Naturstein, Massivholzdecken, barrierefreien Bädern und Bio-Ethanol-Kamin**

- 110 m² Dachterrasse zur freien Gestaltung

- Carport für 2–3 Fahrzeuge, zwei zusätzliche Außenstellplätze

- **Regenwasserspeicher und umfassender Elektrosmog-Schutz**

Besonderheiten:

- Nachhaltiges Energie-Plus-Haus mit kostenfreier Heiz- und Kühlenergie

- Smart-Home-Technologie für komfortables Wohnen

- Natürliche Baumaterialien sorgen für gesundes Raumklima

- Fassade und Innenausbau mit regionalen Handwerksbetrieben realisiert

- **98 % fertiggestellt, Innenraumgestaltung und Außenanlagen noch individuell anpassbar**

Diese Villa steht für nachhaltiges, energieeffizientes und komfortables Wohnen in bester alpiner Lage – ein architektonisches und ökologisches Highlight in Kärnten.

Lassen Sie sich von diesem einmaligen, architektonischen Kunstwerk begeistern und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin vor Ort. Gerne empfangen wir Sie jederzeit in Kärnten.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.000m
Apotheke <3.000m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <3.500m
Bäckerei <5.000m

Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige
Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <3.000m
Polizei <5.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap