

Exposé

Villa in Pörtschach am Wörthersee

Exklusive Luxusvilla in sonniger Lage mit Blick auf Wörthersee



Objekt-Nr. OM-336184

Villa

Verkauf: **2.200.000 €**

Ansprechpartner:
Selina Möllnitz

9210 Pörtschach am Wörthersee
Kärnten
Österreich

Baujahr	1965	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.500,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	8,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	240,00 m ²	Garagen	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in dieser luxuriösen Liegenschaft in der traumhaften, sonnigen Hanglage von Pörtschach am Wörthersee. Genießen Sie von vier großzügigen Terrassen aus einem atemberaubenden Blick auf den Wörthersee. Die erhöhte Position ermöglicht es Ihnen, direkt vom Whirlpool aus, das türkisfarbene Seewasser und die malerische Landschaft zu bewundern. Auch in den Wintermonaten können Sie diesen stimmungsvollen Ausblick aus dem warmen Wintergarten genießen.

Die weitläufigen Terrassen rund um das Anwesen laden sowohl zum Entspannen als auch zum Feiern ein. Ein kleiner Teich mit Holzsteg verleiht dem Außenbereich zusätzlichen Charme.

Eine großzügige Auffahrt und eine geräumige Doppelgarage bieten ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge.

Diese lichtdurchflutete Villa bietet auf ca. 240 m² höchsten Wohnkomfort und besticht mit ihrem durchdachten Grundriss. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit Kaminofen sorgt für eine angenehme

Wohnatmosphäre und lädt durch die offene Gestaltung zum Verweilen ein. Der angrenzende Vorratsraum eignet sich perfekt als Weinlager.

Zusätzlich steht ein großzügiger Bürobereich zur Verfügung. Die vier Schlafräume mit Seeblick bieten ausreichend Platz für eine Familie und erlauben individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Für entspannende Stunden an kalten Tagen sorgen die integrierte Sauna und der Whirlpool im Außenbereich.

Ein voll ausgestattetes Tiny House mit Carport, Terrasse und herrlichem Seeblick befindet sich ebenso auf dem Gelände und bietet Ihren Gästen einen privaten Wohnraum. Der Seeblick kann nicht verbaut werden! Die Villa ist bezugsfertig und erfordert keine Sanierungsarbeiten.

Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot verzaubern und genießen Sie das Leben in einer der schönsten Regionen Österreichs!

Ausstattung

Kaminofen für behagliche Wärme

Zentralheizung (Öltherme) mit 3x1.000 l Tanks

Garage für zwei PKWs (ca. 40 m²)

Umfangreiche Photovoltaikanlage zur eigenen Stromversorgung

Tiny House für Gäste (vollausgestattet)

Whirlpool & Sauna

Wintergarten

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Nebenkosten Kaufvertrag:

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Grundbuchseintragungsgebühr

1% - 3% Notarkosten

Es handelt sich um eine Privatvermittlung, daher fallen keine Maklerhonorare an

Lage

Die Lage bietet eine naturnahe Umgebung, die durch Ihre Nähe zum

Wörthersee besticht. Zum Sallacher Strandbad und zur

Autobahnanbindung ist es nicht einmal 1 km. Das ca. 2 km entfernte

Zentrum Pörtschach ist ein sehr begehrter Wohn- & Urlaubsort und

bietet ein umfangreiches Kultur-, Sport- und Kulinarikangebot.

Radfahren, Mountainbiken, Golfen, Schwimmen, Wandern, und vieles

mehr ist in dieser malerischen Gegend möglich. Auch für Wintersport

ist im Umkreis von 20 km gesorgt.

Die Landeshauptstadt Klagenfurt mit ihren zahlreichen

Einkaufsmöglichkeiten sowie Kunst- und Kultureinrichtungen

ist nur 10 km entfernt und hat auch einen Flughafen.

Dank der Nähe zu Italien und Slowenien haben Sie Zugang zu den

vielfältigen Angeboten der julischen und friulanischen Region. Die

Obere Adria mit ihren Stränden sowie die Städte Ljubljana, Venedig,

Triest und Udine sind in ein bis zwei Stunden mit dem Auto erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Anhänge

1. Expose



TRAUM
IMMOBILIE



TRAUMHAUS
AM WÖRTHERSEE
ZU VERKAUFEN



Pörtschach am
Wörthersee



Verfügbar
ab sofort



2.200.000 €
zzgl. Nebenkosten



ca. 240 m² ca. 1.500 m²
Wohnfläche Grundfläche

KONTAKTIEREN SIE MICH GERNE

Dr. Selina Möllnitz

+43 (0) 650 94 22 748

| selina.moellnitz@gmail.com

Exklusive Luxusvilla mit großem Grund in sonniger Lage und traumhafter Aussicht über den Wörthersee in Pörschach zu verkaufen!

Daten & Fakten

Objekttyp	Einfamilienhaus
Wohnfläche	ca. 240 m ²
Grundfläche	ca. 1.500 m ²
Zimmer	8 Zimmer
Schlafzimmer	4
Bäder	1
WC	2
Garagenplätze	2
Keller	Nicht vorhanden
Tiny House am Gelände	1
Wintergarten	1
Terrassen	4
Whirlpool	1
Sauna	1
Eigentumsform	Alleineigentum
Möblierungsart	teilweise möbliert
Beziehbar	Nach Vereinbarung
Baujahr	Ca. 1965
Heizungsarten	Zentralheizung (Öl-Therme) Kaminofen
Nachhaltige Energie	Photovoltaikanlage
Blick auf See	Ja
Sonnige Lage	Ja
Hanglage	Ja

Exklusive Luxusvilla mit großem Grund in sonniger Lage und traumhafter Aussicht über den Wörthersee in Pörtschach zu verkaufen!

Beschreibung

Willkommen in dieser luxuriösen Liegenschaft in der traumhaften, sonnigen Hanglage von Pörtschach am Wörthersee. Genießen Sie von vier großzügigen Terrassen aus einem atemberaubenden Blick auf den Wörthersee. Die erhöhte Position ermöglicht es Ihnen, direkt vom Whirlpool aus, das türkisfarbene Seewasser und die malerische Landschaft zu bewundern. Auch in den Wintermonaten können Sie diesen stimmungsvollen Ausblick aus dem warmen Wintergarten genießen.

Die weitläufigen Terrassen rund um das Anwesen laden sowohl zum Entspannen als auch zum Feiern ein. Ein kleiner Teich mit Holzsteg verleiht dem Außenbereich zusätzlichen Charme.

Eine großzügige Auffahrt und eine geräumige Doppelgarage bieten ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge.

Diese lichtdurchflutete Villa bietet auf ca. 240 m² höchsten Wohnkomfort und besticht mit ihrem durchdachten Grundriss. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit Kaminofen sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre und lädt durch die offene Gestaltung zum Verweilen ein. Der angrenzende Vorratsraum eignet sich perfekt als Weinlager.

Zusätzlich steht ein großzügiger Bürobereich zur Verfügung. Die vier Schlafräume mit Seeblick bieten ausreichend Platz für eine Familie und erlauben individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Für entspannende Stunden an kalten Tagen sorgen die integrierte Sauna und der Whirlpool im Außenbereich.

Ein voll ausgestattetes Tiny House mit Carport, Terrasse und herrlichem Seeblick befindet sich ebenso auf dem Gelände und bietet Ihren Gästen einen privaten Wohnraum.

Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot verzaubern und genießen Sie das Leben in einer der schönsten Regionen Österreichs!

Exklusive Luxusvilla mit großem Grund in sonniger Lage und traumhafter Aussicht über den Wörthersee in Pörschach zu verkaufen!

Raumaufteilung

Erdgeschoss:

- Eingangsbereich & geräumiger Flur
- Küche
- Separate Toilette
- Sauna
- Großer Hauswirtschaftsraum
- Atrium
- Geräumiges Wohn- und Esszimmer mit Kaminofen und Terrassenzugang mit Teichanlage
- Bürobereich
- Vorratsraum
- Heizungsraum

Obergeschoss:

- Vier Schlafzimmer mit Seeblick, ideal für Familien
- Großes Bad mit Badewanne und begehbare Dusche
- Separate Toilette
- Großer Wintergarten mit Seeblick und Terrassenzugang

Ausstattung:

- Kaminofen für behagliche Wärme
- Zentralheizung (Öltherme) mit 3x1.000 l Tanks
- Garage für zwei PKWs (ca. 40 m²)
- Umfangreiche Photovoltaikanlage zur eigenen Stromversorgung

Fazit:

Dieses Wohnhaus in Pörschach am Wörthersee ist ein wahres Juwel für Familien und Naturliebhaber, die gleichzeitig eine zentrale Lage schätzen. Auf einem weitläufigen Grundstück bietet es viel Raum und einen atemberaubenden Seeblick – der ideale Rückzugsort für entspannte Momente. Der Seeblick kann nicht verbaut werden! Die Villa ist bezugsfertig und erfordert keine Sanierungsarbeiten.

Exklusive Luxusvilla mit großem Grund in sonniger Lage und traumhafter Aussicht über den Wörthersee in Pörschach zu verkaufen!

Umgebung

Die Lage bietet eine naturnahe Umgebung, die durch Ihre Nähe zum Wörthersee besticht. Zum Sallacher Strandbad und zur Autobahnanbindung ist es nicht einmal 1 km. Das ca. 2 km entfernte Zentrum Pörschach ist ein sehr beehrter Wohn- & Urlaubsort und bietet ein umfangreiches Kultur-, Sport- und Kulinarikangebot.

Radfahren, Mountainbiken, Golfen, Schwimmen, Wandern, und vieles mehr ist in dieser malerischen Gegend möglich. Auch für Wintersport ist im Umkreis von 20 km gesorgt.

Die Landeshauptstadt Klagenfurt mit ihren zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten sowie Kunst- und Kultureinrichtungen ist nur 10 km entfernt und hat auch einen Flughafen.

Dank der Nähe zu Italien und Slowenien haben Sie Zugang zu den vielfältigen Angeboten der julischen und friulanischen Region. Die Obere Adria mit ihren Stränden sowie die Städte Ljubljana, Venedig, Triest und Udine sind in ein bis zwei Stunden mit dem Auto erreichbar.





Frontansicht



Auffahrt, Garage & untere Terrasse



Hausansicht und seitliche Terrasse



Steg mit Teichanlage



Tiny House mit Carport und Seeblick



Seeblick



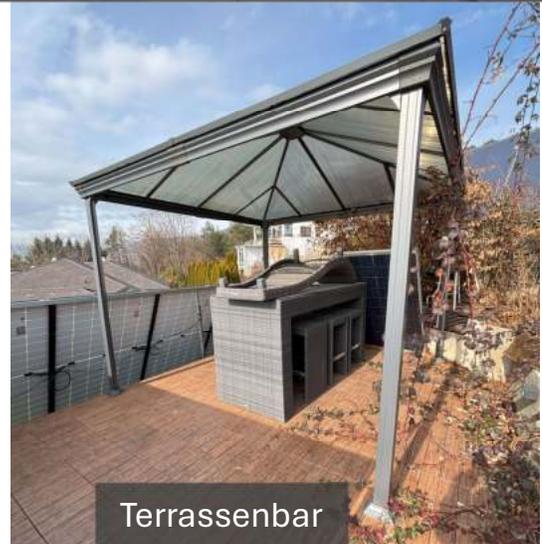
Eingangsbereich und untere Terrasse



Obere Terrasse, Wintergarten & Whirlpool



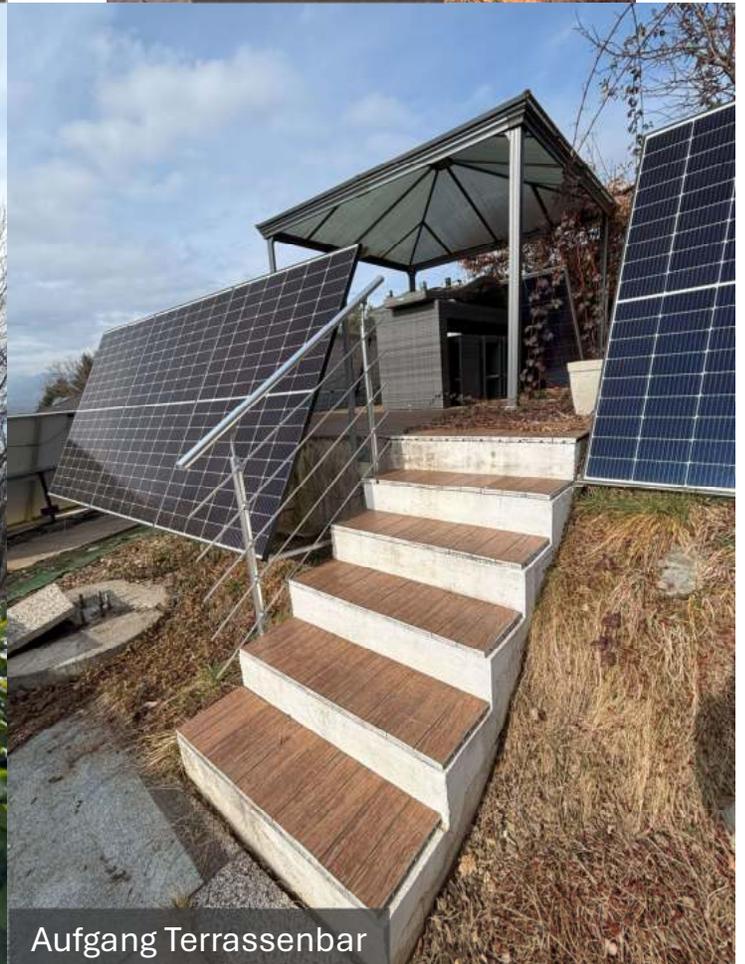
Seitliche Terrasse, Wintergarten & Whirlpool



Terrassenbar



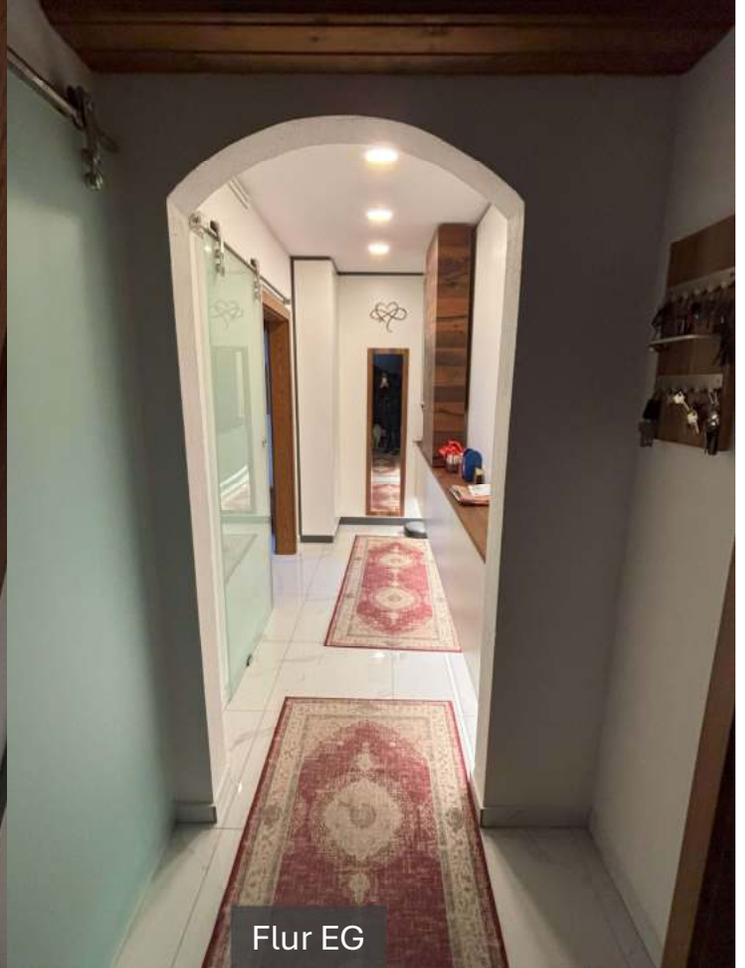
Hausumgang



Aufgang Terrassenbar



Eingangsbereich



Flur EG



Küche



Sauna



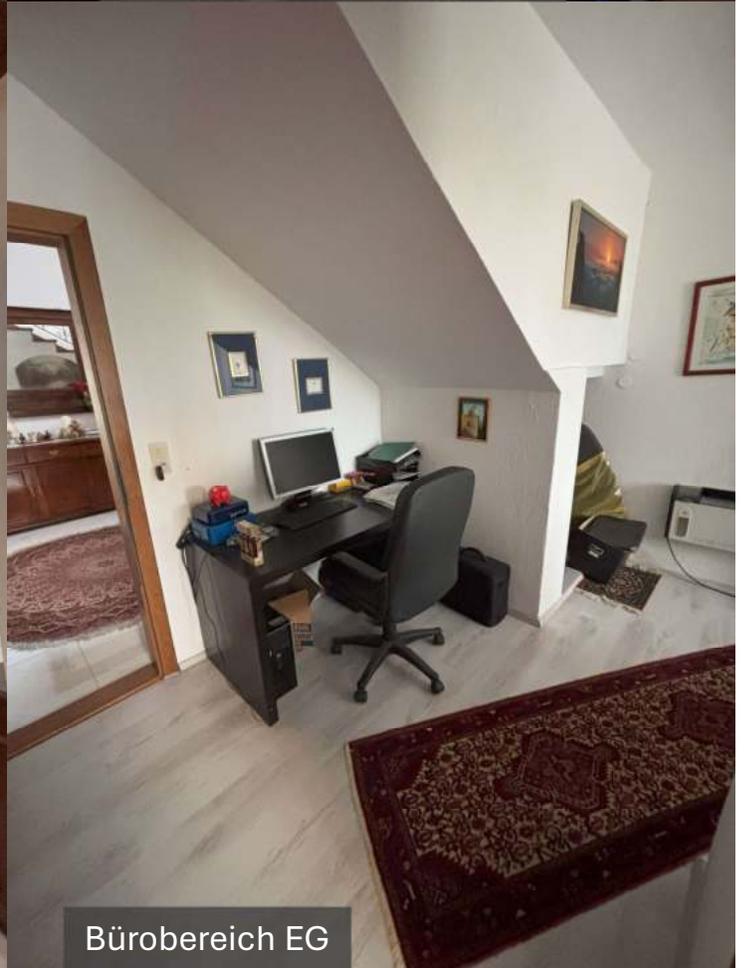
Toilette EG



Hauswirtschaftsraum EG



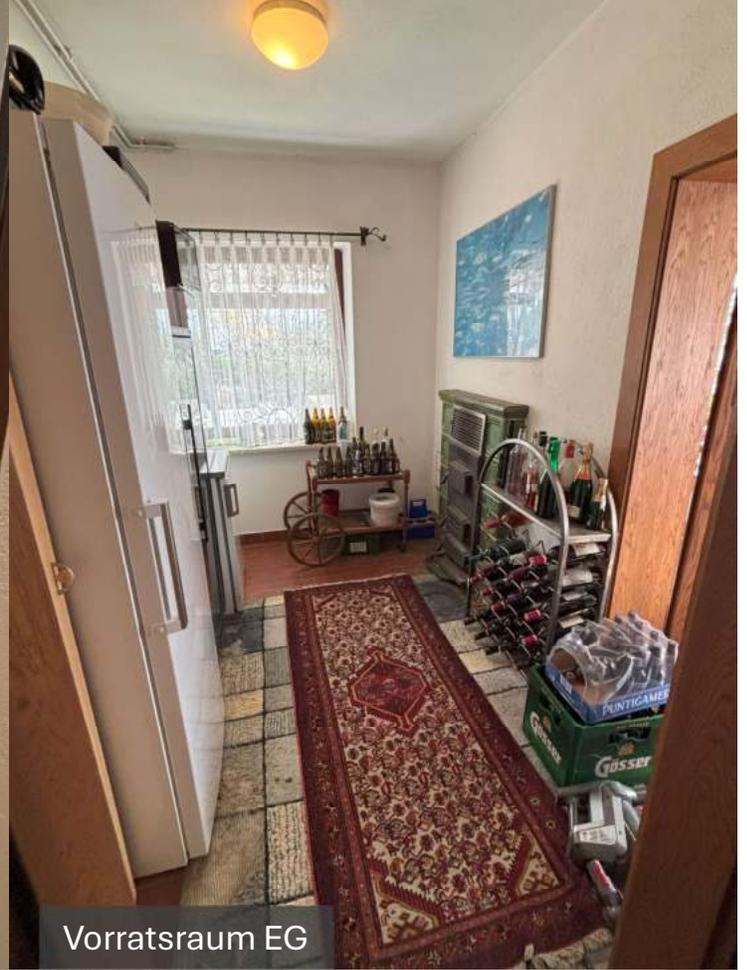
Atrium



Bürobereich EG



Bürobereich EG



Vorratsraum EG



Wohnbereich



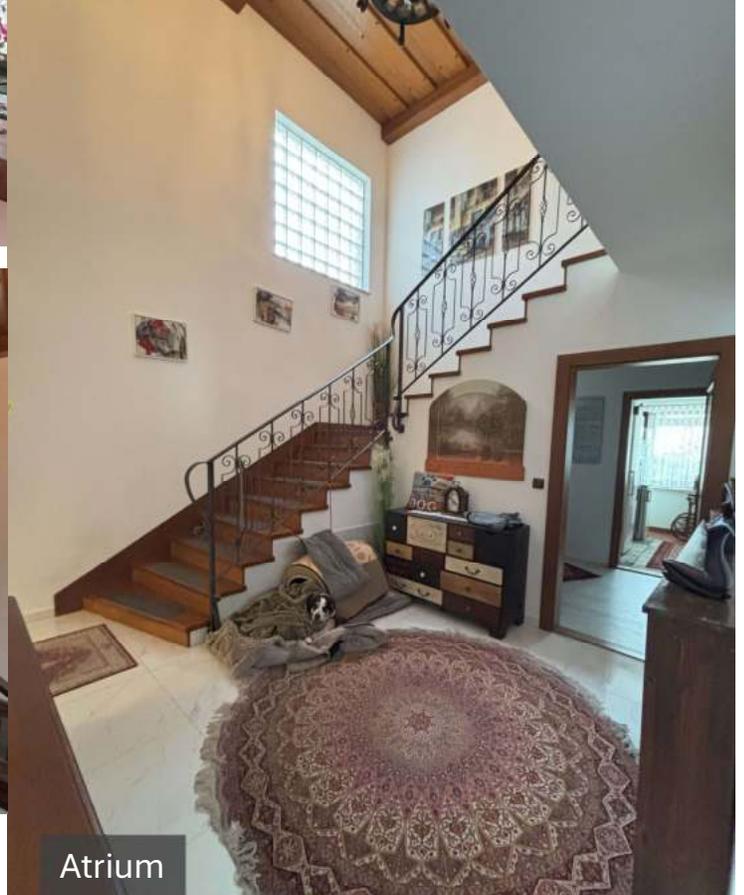
Kaminofen



Essbereich



Flur OG



Atrium



Toilette OG



Badezimmer OG





Wintergarten OG



Obere Terrasse



OG Schlafzimmer 1



OG Schlafzimmer 2



OG Schlafzimmer 3



OG Schlafzimmer 4 mit Balkonzugang



Seeblick vom Balkon



Balkon



Tiny House



Doppelgarage

Hausansicht

Informelles

Nebenkosten Kaufvertrag:

- 3,5% Grunderwerbssteuer
- 1,1% Grundbuchseintragungsgebühr
- 1% - 3% Notarkosten

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.

Beim angebotenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis. Der tatsächliche Kaufpreis kann über oder unter diesem Kaufpreis liegen.

Es handelt sich um eine Privatvermittlung, daher fallen keine Maklerhonorare an.

KONTAKTIEREN SIE MICH GERNE

Dr. Selina Möllnitz

+43 (0) 650 94 22 748

| selina.moellnitz@gmail.com