

## Landvilla Seekulisse



**Objektnummer: 25012347708**

**Eine Immobilie von SCHICK Immobilien | Gernot Schick**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Landhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9212 Techelsberg am Wörther See
<b>Baujahr:</b>	2007
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	238,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	377,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Garten:</b>	1.550,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	23,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 47,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,56
<b>Provisionsangabe:</b>	

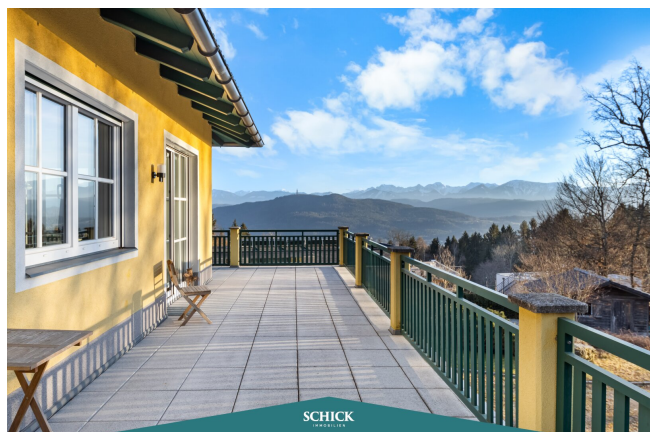
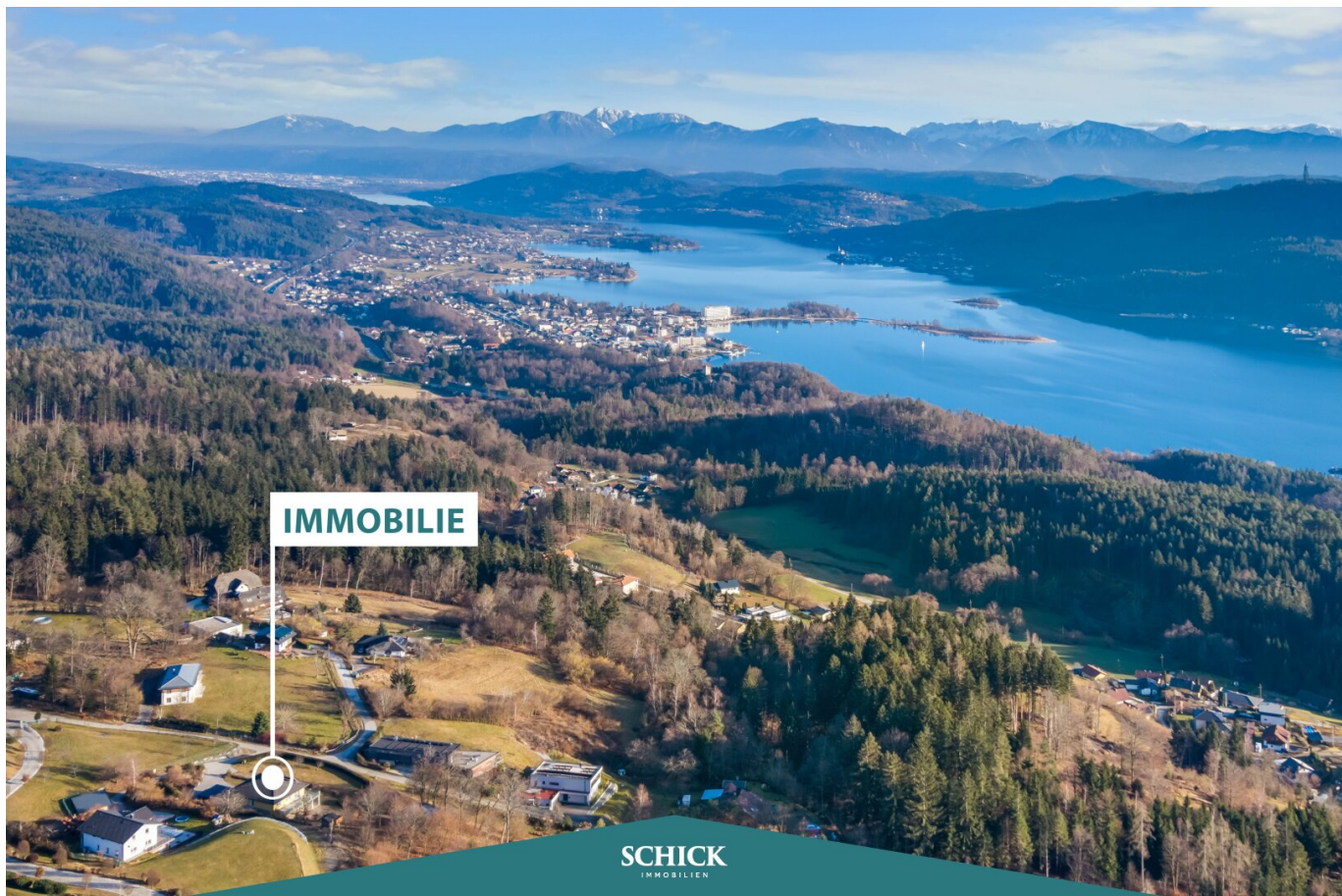
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

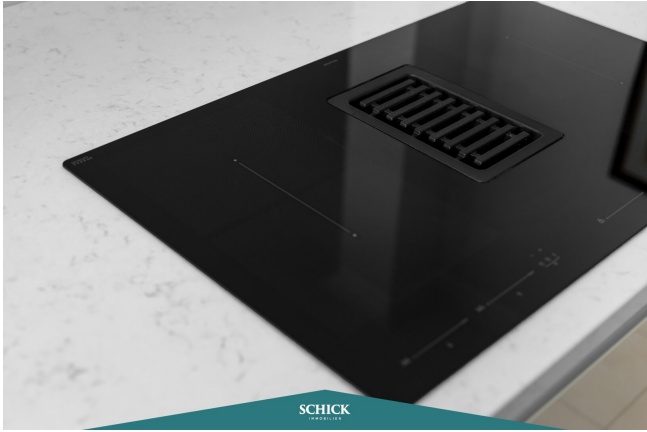


**Gernot SCHICK**

SCHICK Immobilien | Gernot Schick  
Völkendorfer Straße 1/ 5A





















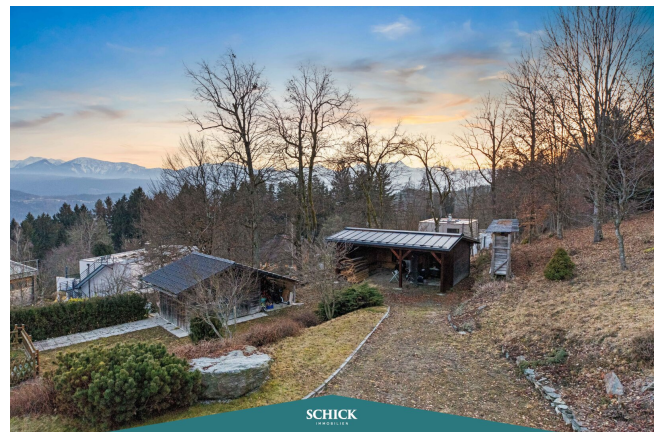
SCHICK  
IMMOBILIEN



SCHICK  
IMMOBILIEN



SCHICK  
IMMOBILIEN





# Objektbeschreibung

## HIGHLIGHTS

Stilvolle Landhaus-Villa in Ruhelage mit unvergleichlichen Seeblick, ca. 238 m<sup>2</sup> Wnfl. auf 2 Ebenen; BJ 2007, modernisiert 2024; ca. 114 m<sup>2</sup> Süd- bzw. West-Terrasse mit Postkartenaussicht auf den Wörthersee; Doppelcarport; ca. 4.378 m<sup>2</sup> Grund, Niedrigenergiehaus mit energieeffizienter Erdwärmeheizung mit Solaranlage, Scheune/Wagenhütte, uriges Gartenhaus zum Feiern, Baumhaus für die Kinder mit Seeblick und qualitätsvolle Innen Ausstattung, Einrichtungs- und Farbkonzept von Interior Designerin gewählt uvw. spannende Details!

## INTERIOR DESIGN

Das perfekte Wohnerlebnis setzt sich aus unzähligen Faktoren zusammen. Das clever geplante Raumkonzept, die qualitätvolle Ausstattung und die erstklassige Verarbeitung vermitteln ein außergewöhnliches Wohngefühl. Das von der Interior Designerin gewählte Einrichtungs- und Farbkonzept erweckt die Räume zum Leben und verleiht die gewünschte Ästhetik, indem es die Bedürfnisse der Bewohner in den Mittelpunkt stellt. Ein gut gestalteter Raum hat Stil und Identität.

## OBERGESHOSS

Im Obergeschoss wird in die offen gestaltete Living Area zum Herzstück für gemeinsames Kochen, Essen und Feiern und die Aussicht und das Panorama zu einem spektakulären Erlebnis. Am Esstisch bezaubert der Blick auf die Frühstücksterrasse und die weitläufige Bergkulisse mit dem Pyramidenkogel und den Karawanken.

Die gut integrierte Küche mit Kochinsel sieht nicht nur stylisch aus – sie bietet zusätzlichen Stauraum und Platz zum gemeinsamen Kochen. Viel Comfort versprechen zwei weitere Zimmer auf dieser Wohnebene, eines davon wird entsprechend als Office und Gaming Bereich genutzt. Über die offene Diele geht es in den Schrankraum und weiter ins gemütliche Schlaf-/Gästezimmer.

Der weitläufige Sonnen-Balkon zieht mit einem magischen Blick auf den Wörther See samt seiner umliegenden Bergwelt die Bewohner und deren Gäste in seinen Bann. Das charmante Bad verwöhnt mit Tageslicht, feiner Eckbadewanne, moderner Regendusche mit Massagedüsen, Doppelwaschbecken und WC. Ein separates Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden.

## **ERDGESCHOSS**

Das Entree begrüßt mit elegantem Boden und ist luftig und stilvoll gestaltet. Vom Vorraum aus führt die offene Treppe ins Obergeschoss, deren Schräge gut durchdacht mit einem Einbauschränk verbaut ist und für zusätzlichen Stauraum sorgt. Ein weiteres Badezimmer mit Dusche, schmucken Waschtisch, WC und Tageslichtfenster lässt keine Wünsche offen. Im Erdgeschoss sind drei weitere geräumige, behagliche Schlafzimmer mit teilweise Terrasse und Traumblick. Die Haustechnik für die Erdwärmeheizung, ein praktischer Ankleidebereich und zwei weitere Abstellräume komplettieren das feine Ramangebot. Jedenfalls steht viel Stauraum für eine individuelle Nutzung bereit - einen Weinkeller zum Beispiel.

## **AUSSENBEREICH**

Sehnsuchtsstillen und Traumerfüller ist der bezaubernde weitläufige Garten mit viel Grün und bunter Bepflanzung. Platz für einen Swimmingpool wäre ebenfalls vorhanden. Die überdachte Süd-West-Terrasse mit Außensauna bietet Privatsphäre und Schutz bei jeder Jahreszeit. Im Sommer wird hier gefeiert, gelacht und genossen - alleine mit der Familie oder mit vielen Freunden. Im Winter die Sauna genutzt und relaxt. Ein großer offener Geräte-/Fahrzeugunterstand mit viel zusätzlicher Staufläche und ein behagliches Holzhaus wird Sie begeistern. Das bezaubernde Baumhaus mit Seeblick, platziert mitten im "Wald" auf eigenem Grundstück, ist ein Geheimtipp für jeden. Handwerkliche Holzkunst mit Ausblick auf den See und raffinierten Details. Die breite Zufahrt, der Vorplatz und das Doppel-Carport bieten Schutz und Platz für die Fahrzeuge.

## **ENERGIEWUNDER**

Die ökologische Bauweise dieses Niedrig-Energiehauses wird zudem durch die Solaranlage am Dach sowie der Erdwärmeheizung nochmals unterstrichen. Niedrige Energiekosten sind Ihnen somit sicher.

Die Ausstattung des Hauses und die verwendeten Materialien sorgen darüber hinaus für eine der heutigen Zeit gerechten und wichtigen Energieeffizienz bzw. Umweltfreundlichkeit.

## **LEBENSGEFÜHL**

Ein Motiv beim Bau dieses Anwesens war nicht nur das Wohnbedürfnis von Menschen zu

erfüllen, sondern das Bestreben, den Bewohnern ein Lebensgefühl der Sonderklasse zu verleihen. Dieses Bestreben wird mit jedem Detail dieses Meisterwerks sichtbar. Sie residieren in Zukunft in traumhafter Aussichtslage und genießen einmalige Lebensqualität am Wörthersee. Der Wörthersee kann ab sofort ganzjährig Ihre persönliche Lifestyle-Arena sein: Gourmetrestaurants, chillige

Seeterrassen, coole Events, trendige Sportmöglichkeiten und malerische Orte. Eine einzigartige Bühne für Ihren Traumort.

### **360° ONLINE RUNDGANG & KAUFPREIS**

Sie wollen nicht abwarten und die Landvilla sofort virtuell online besichtigen? Hereinspaziert! Kontaktieren Sie uns jetzt für den 360° Rundgang und überzeugen Sie sich selbst von dieser Immobilie. Die Informationen zum Kaufpreis übermitteln wir Ihnen gerne mit dem Exposé.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <2.500m  
Krankenhaus <10.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.500m  
Höhere Schule <9.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <5.000m  
Einkaufszentrum <9.000m

#### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <2.500m  
Polizei <3.000m

#### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <1.500m



Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap