

**PÖRTSCHACH | Villa mit traumhaftem Seeblick | Pool | ca.  
200m Luftlinie zum See | Aufzug | ZELLMANN IMMOBILIEN**



0000

**Objektnummer: 25581**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9210 Pörtschach am Wörther See
<b>Baujahr:</b>	1910
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	386,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	529,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Kaufpreis:</b>	3.499.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	290,00 €
<b>USt.:</b>	39,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



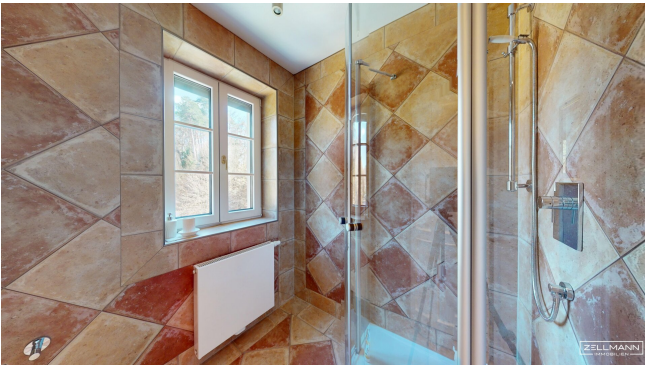
**Mag. Martin Verhunc**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.







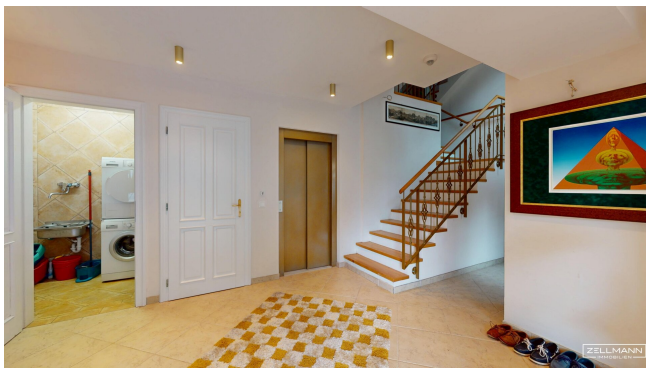


**KONTAKT**

Wir verkaufen oder vermieten  
auch Ihre Immobilie professionell,  
transparent und persönlich!



Vertrauen. Service. Qualität. **ZELLMANN**  
IMMOBILIEN



















# Objektbeschreibung

## Exklusive Villa in Pörtschach – nur 200 Meter vom Wörthersee entfernt

### Ca. 530 m<sup>2</sup> Nutzfläche · Infinity-Pool mit Seeblick · Lift · 9210 Pörtschach

In einer der begehrtesten Lagen am Wörthersee präsentiert sich diese außergewöhnliche Villa als luxuriöses Wohnrefugium mit beeindruckendem Ausblick auf den See und die Karawanken. Nur rund 200 Meter vom Wörthersee entfernt und in fußläufiger Nähe zum Zentrum von Pörtschach gelegen, vereint diese Immobilie Exklusivität, Komfort und Lebensqualität auf höchstem Niveau.

Die Villa bietet auf rund 530 m<sup>2</sup> Nutzfläche verteilt auf drei Ebenen insgesamt 9 große Zimmer sowie großzügige Nebenflächen. Die Architektur verbindet moderne Elemente mit stilvollen historischen Details im traditionellen Wörthersee-Stil, die im Zuge der umfassenden Sanierung der Jahrhundertwende Villa originalgetreu neu interpretiert wurden.

Ein besonderes Highlight ist der Personenaufzug, der alle Ebenen komfortabel verbindet und das Haus auch für Personen mit eingeschränkter Mobilität ideal nutzbar macht.

Die Liegenschaft wurde in den Jahren 2015 bis 2017 umfassend kernsaniert und erweitert und präsentiert sich heute in einem nahezu neuwertigen Zustand. Hochwertige Materialien, moderne Haustechnik, sowie großzügige Außenflächen schaffen ein exklusives Wohnambiente.

#### Ausstattung & Highlights

- Wohnfläche ca. 386 m<sup>2</sup>
- in Toplage nahe Wörthersee (ca. 200 m)
- 9 Zimmer
- 3 Badezimmer · 4 WCs
- Personenaufzug
- Infinity-Pool ca. 8 x 4 m mit Einhausung (ganzjährig nutzbar)

- Großzügiger Wellnessbereich mit Sauna (Marke Deisl)
- 2 Kamin-Anschlüsse mit Frischluftzufuhr
- Klimaanlage im OG
- Holz-Alu Fenster, 3-fach verglast
- Fußbodenheizung in EG und OG
- Alarmanlage
- einbruchhemmende Aussenjalousien
- Fernwärme (Bio-Wärme, klimaneutral)
- Poolbeheizung zusätzlich über PV-Anlage mit Pufferspeicher
- Möblierung kann auf Wunsch komplett übernommen werden
- 4 Garagenplätze und Stellplätze im Freien
- Mehrere Terrassen und Balkonflächen
- Sensationeller Blick über den Wörthersee und die Karawanken
- Hochwertige Neugestaltung im Wörthersee-Stil

## **Raumaufteilung**

Erdeschoss (ca. 87 m<sup>2</sup>):

Großzügiger Eingangsbereich · Wellnessbereich mit Sauna · Neben- und Abstellräume · zuzüglich Garage mit ca. 57 m<sup>2</sup> (4 Stellplätze)

Obergeschoss (ca. 142 m<sup>2</sup> Wohnfläche):

Zentraler Vorraum · großzügiger Wohn-/Essbereich (ca. 43 m<sup>2</sup>) mit Zugang zur Südterrasse (ca. 26 m<sup>2</sup>) · Küche · 3 Zimmer · großes Badezimmer mit Whirlwanne und Dusche

Repräsentativer Stiegenaufgang in den 1. Stock

1. Stock (ca. 158 m<sup>2</sup> Wohnfläche):

4 Zimmer · zentral begehbar · großzügiges Süd-Zimmer (ca. 33 m<sup>2</sup>) mit Balkon (ca. 11 m<sup>2</sup>), ideal als Masterbereich oder Wohnsalon · 2 Badezimmer · separates WC

## **Außenbereich**

Die südwestseitige Terrasse bietet einen spektakulären Blick auf den Wörthersee und die umliegende Berglandschaft. Der beheizbare Infinity-Pool mit flexibler Überdachung ist direkt mit dem Wellnessbereich über eine Treppe verbunden und ganzjährig nutzbar. Der Garten ergänzt das Gesamtbild eines exklusiven Rückzugsortes mit einzigartigem Ausblick.

## **Lage**

Die Villa befindet sich in der Leonsteinerstraße in 9210 Pörtschach am Wörthersee, nur wenige Gehminuten vom Ortszentrum entfernt. Der berühmte Monte-Carlo-Platz (ca. 400m entfernt), diverse Restaurants, Cafés, Einkaufsmöglichkeiten sowie Badezugänge sind fußläufig erreichbar.

## **Infrastruktur & Freizeit**

- Wörthersee in unmittelbarer Nähe
- Zahlreiche Restaurants, Lokale und Geschäfte im Zentrum
- Tennisclub Pörtschach in der Nähe
- Freizeitmöglichkeiten im angrenzenden Waldgebiet bei Burg Leonstain (u. a.)

Bogenschießen, Klettergarten, Sportanlagen)

- Badezugänge über Hotels und Freibäder fußläufig erreichbar

## **Fazit**

Eine exklusive Villa in absoluter Bestlage am Wörthersee, die durch großzügige Flächen, hochwertige Ausstattung und beeindruckende Ausblicke überzeugt. Ideal für anspruchsvolle Käufer, die luxuriöses Wohnen, Wellness und Natur in perfekter Harmonie genießen möchten.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.**

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

## **Rechtliche Hinweise**

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an

Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <4.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap