

## Exklusives Anwesen in Panorama-Plateaulage



Poolbereich ohne bereits durchgeführte Neuerungen

**Objektnummer: 5156/12174**

**Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9300 St. Veit an der Glan
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	320,80 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	447,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	5
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	8
<b>Kaufpreis:</b>	1.200.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.684,56 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

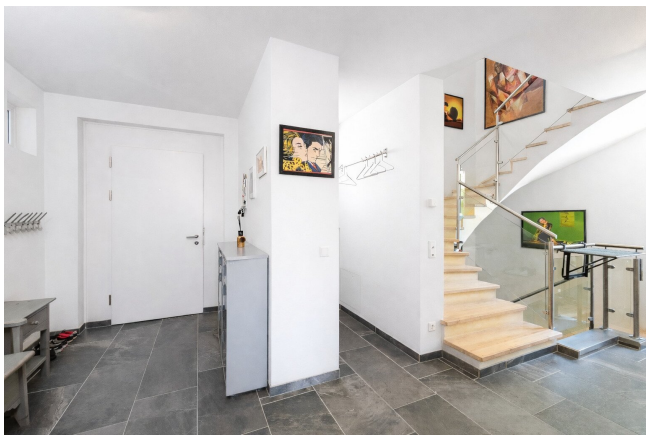


### Mario Pobatschnig

Kompagnon Immobilien GmbH  
Ferdinand-Wedenig-Str.3  
9500 Villach

T +43 664 2338903











## Objektbeschreibung

**Es gibt Immobilien, die überzeugen. Und es gibt jene seltenen Anwesen, die bereits beim Ankommen ein Gefühl von Ruhe, Freiheit und Großzügigkeit vermitteln.**

**Dieses besondere Anwesen thront in sonniger Plateau-Lage über der Kärntner Landschaft und vereint stilvolle Architektur, moderne Energietechnik und beeindruckende Ausblicke zu einem Wohngefühl auf höchstem Niveau.**

### Highlights auf einen Blick

- Plateau-Sonnenlage mit unverbaubarem Bergpanorama
- Zwei Panorama-Terrassen mit eindrucksvoller Fernsicht
- Neues Heizsystem (Errichtung 2024 & 2025): Luftwärmepumpe & Photovoltaikanlage
- Großzügige, weitläufige Raumgestaltung mit offenen Sichtachsen
- Große Fensterflächen für maximale Lichtdurchflutung
- Architektonisch gestalteter Wohnbereich auf Split-Level
- Privater Spa-Bereich mit Sauna und Kalttauchbecken
- Pool mit Überdachung
- Wintergarten mit stilvollem Barbereich und Grillbereich
- Separater Weinkeller
- Neue Pergola

- Vielseitiges Gästehaus/Nebenhaus für Gäste, Fitness oder Feiern
- Doppelcarport mit Geräteraum
- Großzügiges Grundstück mit Weitläufigkeit und hoher Privatsphäre

## **Objektbeschreibung**

**Hinweis:** Die Fotos der Immobilie wurden mithilfe von KI bearbeitet, um Ihnen die Räume in einem weiß ausgemalten Zustand zu präsentieren. Die aktuellen Wandfarben können daher vom Inserat abweichen.

Das Anwesen besteht aus einem eleganten Haupthaus, einem flexibel nutzbaren Nebengebäude sowie hochwertig gestalteten Außenbereichen, die ein exklusives Lebensgefühl vermitteln.

Bereits bei der Ankunft parken Sie in einen Doppelcarport mit integriertem Geräteraum.

Im Haupthaus eröffnet sich ein beeindruckendes Raumkonzept.

Hohe Räume, offene Strukturen und weitläufige Glasflächen schaffen ein Wohngefühl von Transparenz und Freiheit.

Der großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich bildet gemeinsam mit funktionalen Nebenräumen das kommunikative Zentrum des Hauses.

Hier verschmelzen Architektur und Landschaft auf besonders harmonische Weise.

Der Wohnbereich ist auf einer Split-Level-Ebene angeordnet und vermittelt dadurch eine angenehme räumliche Differenzierung sowie eine behagliche Atmosphäre.

Der Kamin sorgt zusätzlich für Wärme und Wohnlichkeit.

Im Obergeschoss setzt sich die hochwertige Gestaltung fort.

Ein stilvoller Masterbereich mit Bad en Suite und Ankleide, ein weiteres Zimmer sowie ein separates Badezimmer bieten komfortable Rückzugsmöglichkeiten.

Von dieser Ebene gelangt man auf eine großzügige Panorama-Terrasse, die den Blick über

die umliegende Bergwelt eindrucksvoll inszeniert.

Das Untergeschoss wurde zu einer privaten Wellnesslandschaft ausgebaut. Sauna, Kalttauchbecken, Ruheraum und Duschbereich schaffen einen zeitgemäßen & exklusiven Spa-Bereich mit hoher Aufenthaltsqualität.

Besonders hervorzuheben ist die **moderne Energietechnik**, die im Jahr **2024 & 2025 erneuert wurde**.

Das Anwesen wird über eine Luftwärmepumpe in Kombination mit Fußbodenheizung beheizt, unterstützt durch eine Photovoltaikanlage.

Dies ermöglicht zeitgemäßes, energieeffizientes Wohnen.

Das Nebengebäude erweitert die Nutzungsmöglichkeiten des Anwesens erheblich.

Aktuell stehen ein Fitnessbereich, ein Gästezimmer mit eigenem Badezimmer, ein großzügiger Party- und Barbereich sowie der Zugang zu einem separaten Weinkeller zur Verfügung.

Mit überschaubaren Maßnahmen lässt sich dieser Baukörper auch in ein eigenständiges Wohnhaus transformieren.

Der Außenbereich überzeugt durch einen Pool mit Überdachung, einen Wintergarten mit Bar sowie durch weitläufige Freiflächen, die Ruhe, Abstand und Privatsphäre vermitteln.

Auf der Terrasse befindet sich zudem eine im Jahr 2025 neu errichtete Pergola mit verstellbaren Aluminium-Lamellen sowie seitlichen Wind- und Sonnenschutzrollos.

Die besondere Plateau-Lage sorgt zudem für überdurchschnittlich viele Sonnenstunden und eine außergewöhnliche Aussichtssituation.

Diese Immobilie richtet sich an Menschen mit Anspruch an Lebensqualität, Architektur und Lage.

Ein Anwesen mit Charakter, das Wohnen, Erholung und Repräsentation in seltener Harmonie vereint.

**Besondere Immobilien erkennt man nicht nur an ihrer Ausstattung, sondern am Gefühl, das sie vermitteln.**

**Dieses Anwesen ist eine solche Rarität.**

**Überzeugen Sie sich selbst im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.**

**Kontaktieren Sie mich noch heute:**

[+43 664 2338903](tel:+436642338903), **Mario Pobatschnig**, Kompagnon Immobilien GmbH

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.

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.500m  
Apotheke <3.000m  
Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <4.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <4.500m  
Einkaufszentrum <3.500m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <3.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap