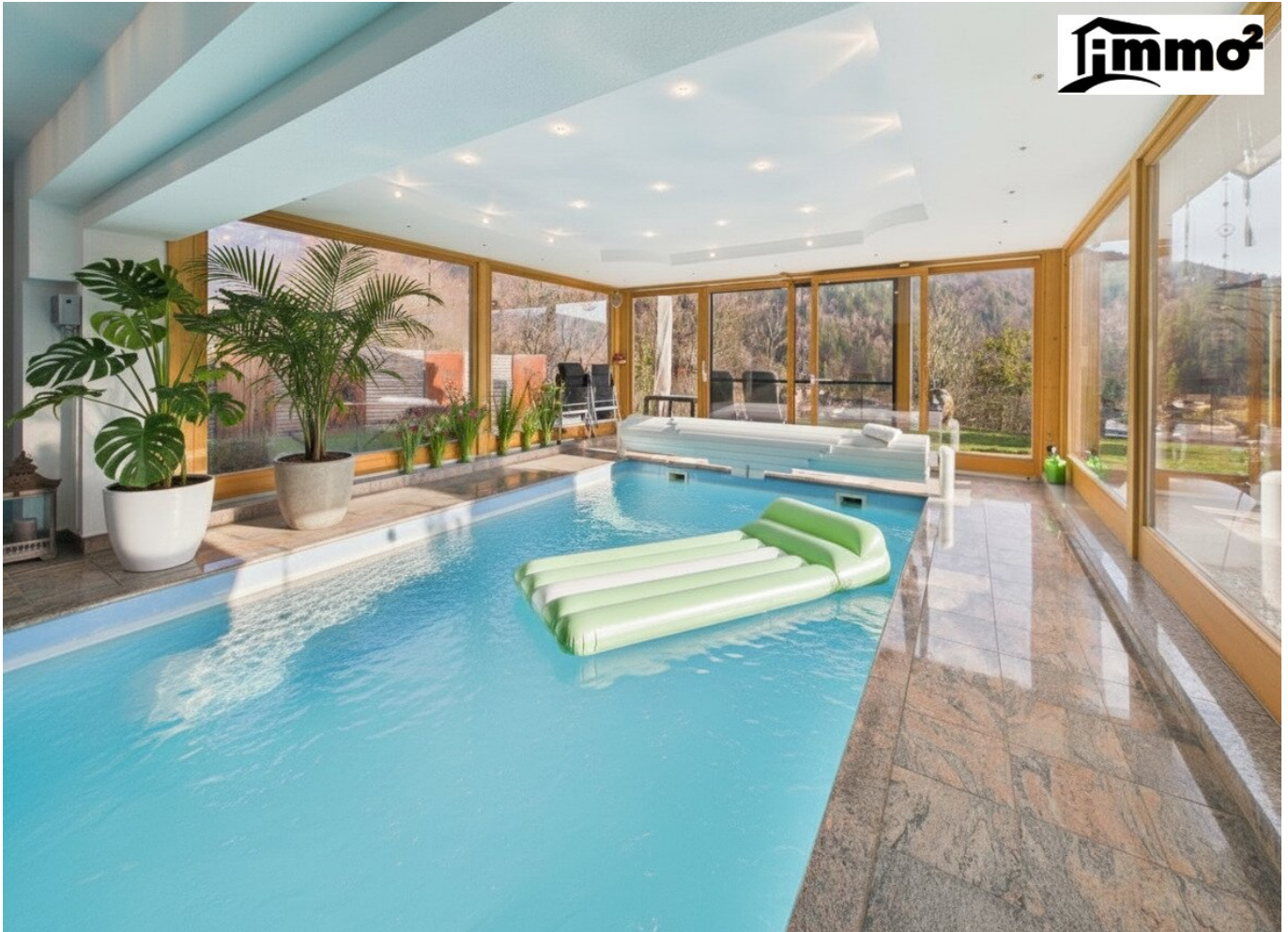


Wohnen auf höchstem Niveau – Villa mit Indoor-Pool, Sauna & Seeblick



Objektnummer: 1143

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9873 Döbriach am Millstätter See
Baujahr:	2000
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	268,00 m ²
Nutzfläche:	450,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	C 86,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,19
Kaufpreis:	900.000,00 €
Betriebskosten:	67,00 €
Heizkosten:	486,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

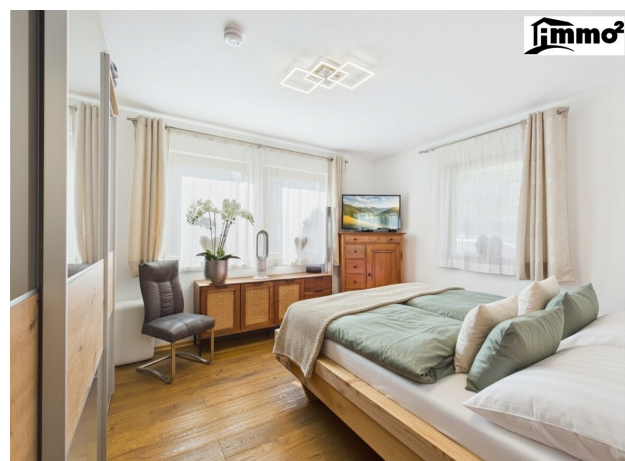
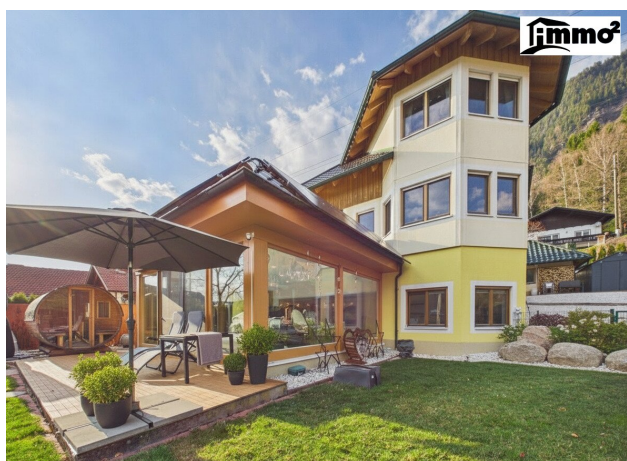
Ihr Ansprechpartner

Mag. Anna- Katharina Kos

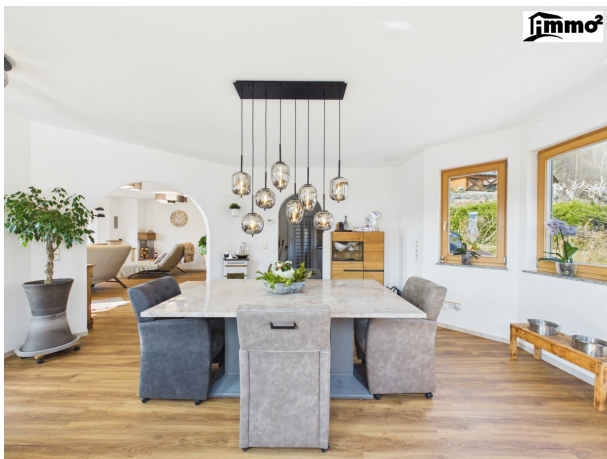
Immo Hoch2 GmbH.
Hauptstraße 160
9210 Pörtschach am Wörthersee

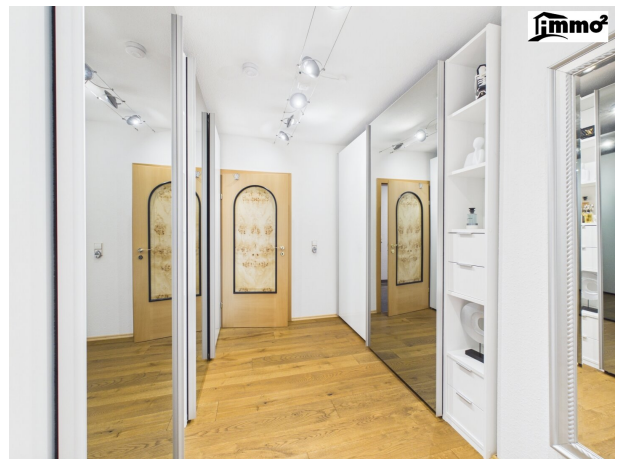
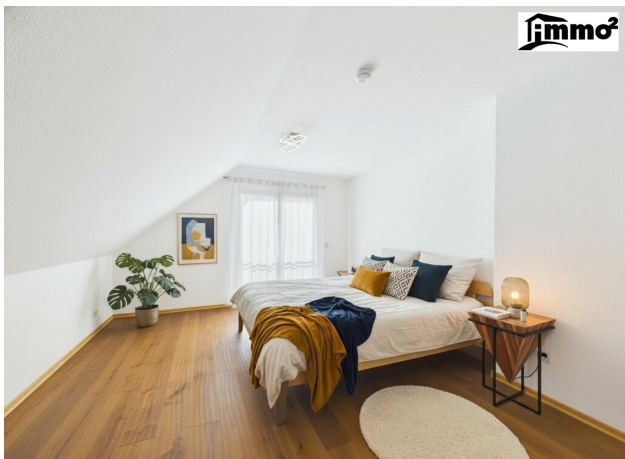
T +43 664 4118523

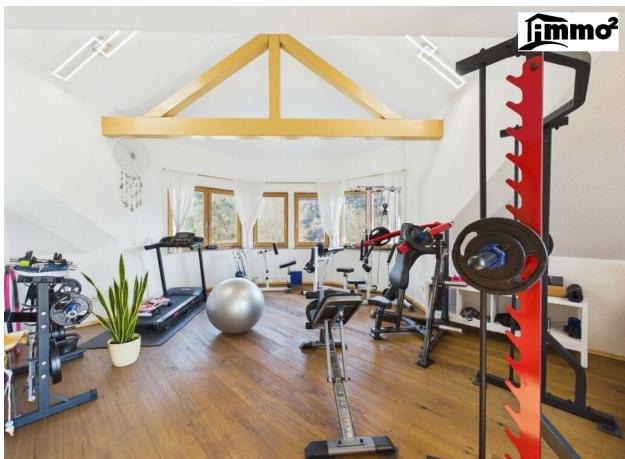
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

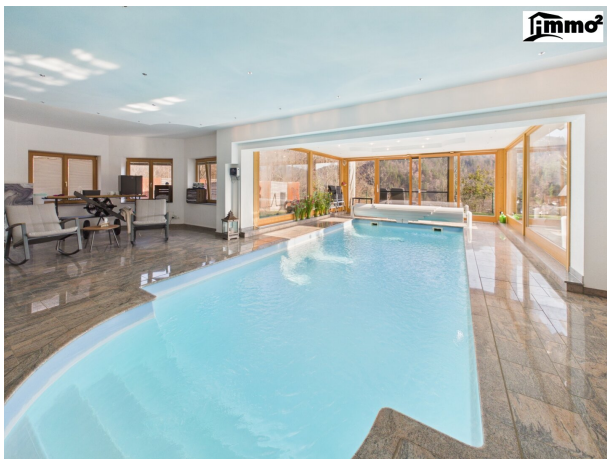
















Etage 0

Reduzierte Kopffreiheit

..... Unter 1 m

----- Unter 2 m

Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360



Etage 1

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360



Etage 2

Reduzierte Kopffreiheit

..... Unter 1 m

- · - · - · Unter 2 m

Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

Erhalten Sie eine **kostenfreie, präzise** und **individuelle** Bewertung Ihrer Immobilie.

SCHNELL & UNVERBINDLICH!

Ariane Barrasch, MSc

0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin



Immo²
KOSTENLOSE
BEWERTUNG

Objektbeschreibung

Exklusive Villa mit Wellnessoase & Seeblick – Ihr Rückzugsort am Millstätter See

Inmitten der idyllischen Natur von Döbriach, nur wenige Minuten vom Millstätter See entfernt, präsentiert sich diese außergewöhnlich gepflegte Villa als **wahres Refugium für anspruchsvolle Genießer**.

Auf einem großzügigen Grundstück gelegen und laufend modernisiert, vereint dieses Anwesen stilvolle Eleganz, höchsten Wohnkomfort und private Wellnessmomente auf höchstem Niveau. Ein Ort, an dem Wohnen zur Lebensqualität wird.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

Großzügiger Vorraum, Gäste-WC, Gästezimmer mit eigenem Bad (Dusche), stilvoller Wohnbereich, offener Essbereich, hochwertige Designerküche mit angrenzender Speis.

Obergeschoss:

Vorraum, exklusives Badezimmer mit Dusche/WC, begehbare Kleiderschrank, Büro bzw. Fitnessraum, weiteres Badezimmer mit Wanne/Dusche/WC, Hobbyraum (derzeit als Nagelstudio genutzt), Abstellraum sowie ein großzügiges Schlafzimmer.

Untergeschoss:

Vorraum, Wellnessoase mit beheiztem Indoor-Pool, Ruhebereich und Dusche, direkter Zugang in den Garten/zur Sauna, Waschraum, Vorratsräume, Technik-/Heizraum & Hobbyraum.

IMMO-HOCH2 - HIGHLIGHTS:

- **Lage:** Ruhige Premiumlage in Döbriach mit leichtem Millstätter See-Blick
- **Grundstück:** ca. 1.465 m² | **Wohnfläche:** ca. 268 m²
- **Nutzfläche:** ca. 450 m² | **Zimmer:** 5 | **Baujahr:** 2000

- **Zustand:** Laufend modernisiert, außergewöhnlich gepflegt
- **Heizung:** Fernwärme kombiniert mit Photovoltaikanlage
- **Böden:** Moderner Clickvinyl, Parkettböden und hochwertige Marmorfliesen
- **Fenster:** Holzfenster (beschichtet)
- **Parken:** Garage, Carport sowie zusätzliche Stellplätze (insgesamt bis zu 4 Fahrzeuge)
- **Extras:** Wallbox für E-Mobilität vorhanden

Wellness & Lebensqualität auf höchstem Niveau

Ein absolutes Highlight dieser Immobilie ist die **private Wellnesslandschaft** im Untergeschoss. Der beheizte Indoorpool mit angrenzendem Duschbereich lädt zu entspannten Stunden ein – unabhängig von Jahreszeit und Wetter. Ergänzt wird dieses exklusive Angebot durch eine stilvolle **Fasssauna im Garten** sowie eine Außendusche, die das Spa-Erlebnis perfekt abrunden.

Der liebevoll gestaltete Außenbereich bietet ausreichend Platz für Ruhe, Privatsphäre und genussvolle Stunden im Grünen.

Design, Komfort und durchdachte Details

Die hochwertige Designerküche mit Bora-Induktionskochfeld erfüllt höchste Ansprüche und fügt sich nahtlos in das elegante Gesamtbild des Hauses ein. Edle Materialien wie Marmor und Parkett schaffen ein **luxuriöses Wohnambiente**, während die großzügige Raumaufteilung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – von Homeoffice über Fitness bis hin zu kreativen Hobbys.

Die Kombination aus Fernwärme und Photovoltaikanlage unterstreicht den nachhaltigen Charakter dieser Immobilie und sorgt für energieeffizientes Wohnen.

Lage – Natur, See und Lebensqualität

Döbriach am Millstätter See zählt zu den begehrtesten Wohnlagen Kärntens und vereint **Naturidylle mit hoher Lebensqualität**. Der See ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten – von Wassersport bis hin zu entspannten Spaziergängen entlang des Ufers. Gleichzeitig genießen Sie hier absolute Ruhe, Privatsphäre und einen traumhaften Blick in die umliegende Berg- und Seenlandschaft.

Zusammenfassung

Diese Villa ist weit mehr als nur ein Zuhause – sie ist ein Statement. Eine Immobilie für Menschen, die das Besondere suchen: großzügige Flächen, exklusive Ausstattung, private Wellness und eine der schönsten Lagen Kärntens. Hier vereinen sich Eleganz, Komfort und Natur zu einem einzigartigen Gesamtbild.

„Luxus ist nicht das Offensichtliche – sondern das Gefühl, genau am richtigen Ort zu sein.“

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie diese außergewöhnliche Immobilie persönlich.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m

Apotheke <500m

Kinder & Schulen

Schule <4.500m

Kindergarten <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <500m

Post <4.000m

Geldautomat <500m

Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <7.500m

Bahnhof <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap