

## Einmalige Seeblickvilla am bezaubernden Wörthersee mit Badestrand



Panoramavilla

**Objektnummer: 905/03635**

**Eine Immobilie von ATV Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9082 Maria Wörth
<b>Baujahr:</b>	2005
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	205,00 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>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 27,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	2.750.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. Alexander Alfred Tischler

ATV Immobilien GmbH

T 04248-3002

H +43 676-6074134

F 04248-3002 - 2

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





## Objektbeschreibung

Diese wunderbare Liegenschaft mit spektakulärem Blick auf den Wörthersee liegt nur 5 Autominuten von der Universität Klagenfurt und dem Stadtzentrum entfernt.

In erhöhter Lage am Waldrand eines Landschaftsschutzgebiets, am westlichen Ende einer asphaltierten und beleuchteten Zufahrtsstraße (Sackgasse), sehr gut abgeschirmt mit höchster Privatsphäre.

Die Lage und die Situation des 1072 m<sup>2</sup> großen eingefriedeten und mit Zypressen umsäumten Grundstücks, vermittelt das erhabene Gefühl einer ungestörten und uneinsehbaren "Alleinlage-Situation".

Über eine Stiege erreicht man über das eigene Grundstück die unterhalb liegende Wörthersee-Süduferstraße samt Fahrrad-/Gehweg. In kurzer Distanz befindet sich auch das schöne öffentliche "Strandbad Maiernigg" mit Restaurant.

Der uneingeschränkte Seeblick von dieser exponierten und erhöhten Lage erstreckt sich von Pörschach über Krumpendorf bis über die gesamte Ostbucht von Klagenfurt und umfaßt einen sehr großen Teil des Wörthersees sowie auch einen Fernblick bis zur Gerlitz, den Nockbergen, Koralmpe und bis hinein über die Landeshauptstadt Klagenfurt mit ihren Kirchtürmen.

Die Villa ist als Niedrigenergiehaus ausgeführt, qualitativ sehr hochwertige Bausubstanz mit erstklassiger Ausstattung.

Erdwärme/Fußbodenheizung, Wohnraumlüftung, Fenster Holz/Alu mit Dreifachverglasung, Insektenschutz, Sonnenschutz.

Aufwendige Außenanlagen und Grundgestaltung. Doppelgarage sowie Doppel-Carport aus Edelstahl.

"Hier genießen Sie mit Ihrer Familie den wohl schönsten Seeblick des wunderbaren Wörthersees"

Schräg vorgelagter liegt der Badegrund mit ca. 500m<sup>2</sup>, der angepachtet wird. Die jährliche Pacht beträgt € 25.000,-

Wenn diese faszinierende Seeblick-Villa Ihr Interesse geweckt hat, freuen wir uns Sie bei einer gemeinsamen Besichtigung persönlich kennenzulernen.

Ihr ATV-Immobilien Team



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.