

# *das Land. Leben*

---

WOHNEN IN SEENÄHE



# KÖTZING LANDLEBEN IN SEENÄHE

## L a g e & U m g e b u n g

Das Grundstück befindet sich in exponierter, ländlicher und ruhiger Lage im Ortsteil Kötzling/Treffling, Gemeinde Seeboden.

Die südliche Ausrichtung lässt einen von morgens bis abends die Sonne mit freiem Blick auf das Goldeck, die Nase und das Gemeineck genießen.

Treffling und seine Umgebung bietet ein weit gefächertes Freizeitangebot: Pferdestallungen und Reitmöglichkeiten, Burg Sommereg mit den bekannten Ritterspielen Golfplatz Millstatt (3 km), Tennisplätze, unzählige Bademöglichkeiten am See und vieles mehr.

Restaurants, gemnütliche Gästehäuser und urige Almhütten laden zum Genießen und Verweilen ein.

Die Künstlerstadt Gmünd ist in wenigen Minuten über die Autobahn erreichbar. In Spittal an der Drau findet man eine lebhaft und charmante Innenstadt, sowie alle großen Einkaufsketten, Möbelhäuser, Fitnessstudios usw.

## E i n k a u f e n

In 7 Minuten erreichen Sie die Stadt Spittal an der Drau, welche mit einem reichhaltigen Mix an Geschäften, Cafes und Restaurants aufwarten kann. In nur 45 Minuten sind Sie in der Landeshauptstadt. Wenn Sie Lust verspüren, eine Einkaufstour in Italien zu unternehmen, im Meer zu schwimmen oder einfach nur einen Cappuccino zu genießen, können Sie dies bequem mit einem Tagesausflug verbinden.

## K i n d e r & A u s b i l d u n g

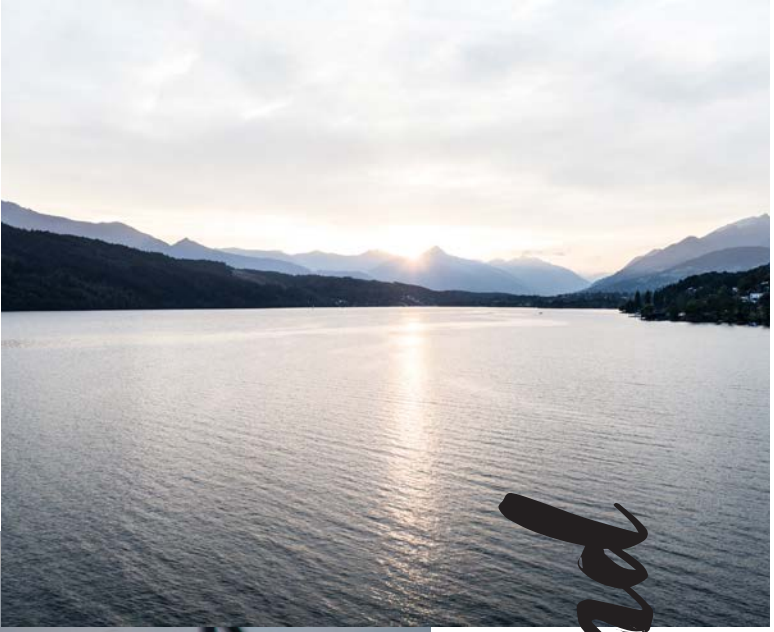
Kindergarten und Grundschule befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind problemlos zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. In der Nachbarstadt Spittal befinden sich alle Mittelschulen sowie ein Gymnasium und eine Fachhochschule. Seeboden ist ein sehr kinder- und jugendfreundlicher Ort, welcher neben diversen Ausbildungsmöglichkeiten auch viele Spiel- und Sportplätze besitzt.

## S p o r t

Wassersport, Reiten, Golfen, Tennis, Radfahren – es bleiben keine Wünsche offen! Im Winter laden die Skigebiete St. Oswald, Bad Kleinkirchheim, Katschberg oder Goldeck zum Wintersport ein, aber auch im Sommer kann man am Mölltaler Gletscher vergnügt seine Schwünge ziehen.

## F l u g h ä f e n

Hier können sie zwischen drei Flughäfen wählen: Klagenfurt, Salzburg und Laibach.



*entspannung*

# DAS EINFAMILIENHAUS IN BESTLAGE

Das Wohnhaus befindet sich in absoluter Ruhelage, mit traumhaftem Blick auf das umliegende Bergwelt der Kärnten Berge.

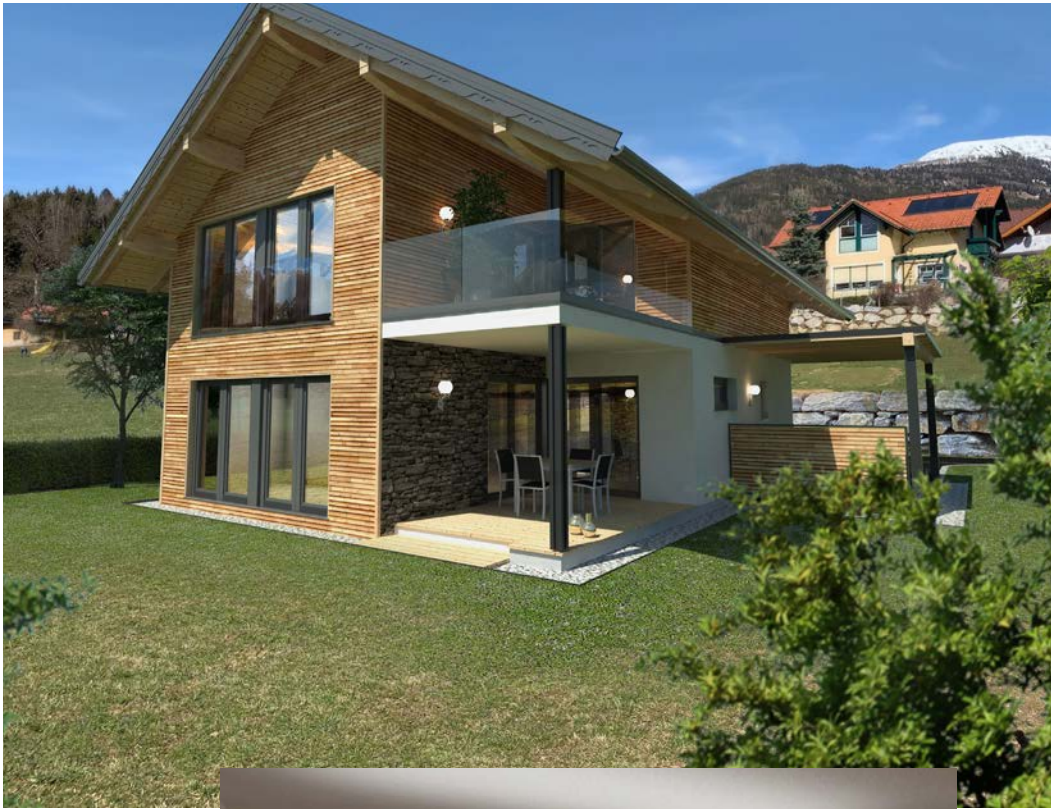
Das Land.Leben ist ab 2020 verfügbar und bietet modernen Komfort auf hohem Niveau. Die Eigentümer sollen die Einzigartigkeit der Wohnanlage und die hohe Wohnqualität der gesunden, baubiologischen Bauweise spüren können. Das Wohnhaus kann wahlweise in Massivbauweise (25 cm Thermoblock Ziegel) mit gemauerten Zwischenwänden oder als ökologischen Vollholzbau mit Zwischenwänden aus Vollholzplatten gekauft werden. Auf Wunsch und gegen Aufpreis kann das Objekt auch voll unterkellert errichten werden (Kellerplan auf Anfrage).

Außen wird biologisch isoliert (kein Styropor). Zusätzlich steigert die moderne Heizungsanlage mit Fußbodenheizung und Luftwärmepumpe das Wohlbefinden.

Erleben Sie dieses wunderbare, einzigartige Wohnjuwel der ganz besonderen Art. Wohlfühlen wird hier großgeschrieben. Die extravagante Mischung aus Moderne und klassischem Stil, in Verbindung mit hochwertigen Materialien, sorgen für ein Wohn Erlebnis auf höchstem Standard. Dieses Schmuckstück ist an Großzügigkeit kaum zu übertreffen und lässt somit keine Wünsche offen. Große, helle Räume, hochwertige Materialien, sowie modernste Elektroausstattung (Gira Standard 55) sorgen für besten Komfort!

Das wunderschöne, moderne Badezimmer mit Echtglas-Dusche, großflächigen Fliesen und einer exklusiven Ausstattung wird Ihnen mit Sicherheit gefallen.







qualität

## BAU & LEISTUNGS BESCHREIBUNG

Für die Bereiche Bad und WC stehen drei Varianten zur Verfügung. Sie können aus drei Verfließungsvarianten wählen ohne einen Mehrpreis zu bezahlen. Weiters gilt dies auch für die Böden für das gesamte Objekt.

Auch für die Innentüren gibt es zwei Varianten um ihren persönlichen Stil zu unterstreichen. Unser Ziel ist, Ihnen ein Gesamtpaket anzubieten, welches von den drei Säulen „Qualität- Design- Komfort“ untermauert wird. Wünsche wie Akzentfarben, Wandsteine, Tapeten oder sonstige Möglichkeiten für die Wandgestaltung können Sie mit uns besprechen – auch hier werden wir Ihnen gerne ein Angebot erstellen.

**Mauerwerk & Bauform**  
Ziegel in Massivbauweise auf Niedrigenergiestandard. oder wahlweise ökologischer Vollholzbau, Bodenplatte (Keller auf Wunsch gegen Aufpreis), Stahlbetondecke, Dachschräge isoliert und mit Dachziegel gedeckt. Die Spenglerarbeiten werden in pulverbeschichteten Aluminium ausgeführt.

### Fenster

Sind aus Kunststoff/Alu und werden mit Dreifach Isolierglas ausgeführt. Die Innenfensterbänke werden in Weiß, oder auf Wunsch mit Altholz ausgeführt, die Außenfensterbänke in Alu, passend zu den restlichen Blechabdeckungen.

### Innen- & Eingangstüren

Die Innentüren gibt es in zwei Varianten. Echtholz oder in Weiß mit lackierter Oberfläche. Die Eingangstüren werden mit Sicherheitsbeschlag, Doppelfalz und brandhemmend ausgeführt.

### Böden

Markenparkettböden der Firma Weizer Parkett aus Massivholz, welche nach der Ö-Norm für den Gebrauch einer Fußbodenheizung verlegt werden.

### Heizung

Die Heizung erfolgt über eine Luftwärmepumpe inklusive Photovoltaikanlage. Ein Kamin für einen Holzofen oder Kachelherd ist auch vorhanden.





# litat

## **Elektroinstallation**

Die Anschlüsse erfolgen nach ÖVE- Vorschriften. Alle Anschlüsse sind exklusive Beleuchtungen, SAT- Receiver und E-Geräte. Steckdosen und Lichtschalter sind im Installationspaket enthalten.

## **Wasser und Kanal**

Der Anschluss befindet sich am öffentlichen Netz. Alle Anschlusskosten und organisatorischen Aufwände werden nicht dem Käufer zur Last gelegt. Die Installation erfolgt nach Ö-Norm und Vorschreibung der Behörde. Bad- und Sanitärausstattung erfolgt mit „Laufen Pro“ und die Armaturen stammen von „Grohe“.

## **Stiegen-Balkongeländer**

Alle Stiegen und Balkongeländer werden zum Teil aus Stahl, Glas und Holz konstruiert.

## **Fassade**

Die Aussenfassade wird bis zum ersten Stock verputzt, ab dem ersten Stock wird eine moderne Holzverschalung angebracht. Für die Außenbeleuchten sind bereits 4 Stück Led Strahler montiert.

## **Außengestaltung**

Der Kaufpreis beinhaltet ein Carport aus ästhetischer Holzkonstruktion mit großzügigem Abstellplatz (ca. 6 m<sup>2</sup>), sowie eine asphaltierte Zufahrt und Abstellplatz. Die Terrasse wird mit hochwertigem Holz (Lungauer Gebirgslärche) ausgeführt, die auf einem frostsicherem Fundament ruhen.

Der Hauseingang wird mit Pflastersteinen der Firma Semmelrock angelegt. Das gesamte Grundstück wird mit Holz umzäunt. Der Rasen ist bereits fertig begrünt und die Einfassung der Gartenanlage erfolgt mittels Granitsteinen.

## **Sonstiges**

Hochwertige Materialien im Innen- und Aussenbereich. Alle Bauteile, Konstruktionen und Arbeiten werden nach Ö-Norm und den gültigen Bauvorschriften ausgeführt. Die oben genannten Ausführungen dienen als Basisinformation und können nach Notwendigkeit aber nicht zum Nachteil der Käufer verbessert bzw. geändert werden. Im Objekt sind alle Elektroinstallationen überdurchschnittlich dimensioniert, sodass keine Zusatzkosten für den Wohnungskäufer entstehen.

## **Der Preis**

Unser Fixpreis bleibt auch ein Fixpreis! Viele Bauträger überraschen später mit zusätzlichen Kosten - bei uns sind Sie auf der sicheren Seite! Das Haus wird schlüsselfertig übergeben!



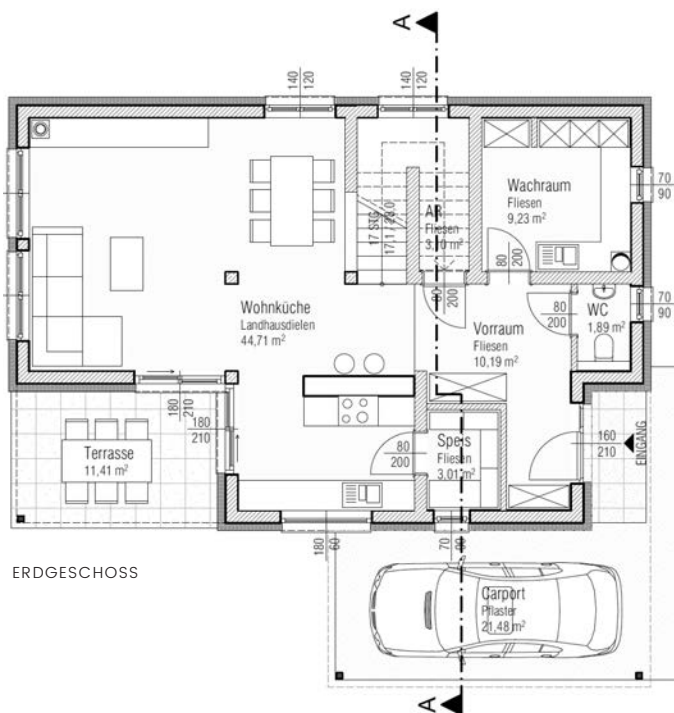
# Objektdaten

WOHNFLÄCHE CA. 138,50M<sup>2</sup>

Erdgeschoss	71,00 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	67,50 m <sup>2</sup>
Terrasse	11,41 m <sup>2</sup>
Balkon	10,67 m <sup>2</sup>
Garten	604,00 m <sup>2</sup>
Carport	21,48 m <sup>2</sup>
Abstellraum außen	6,00 m <sup>2</sup>

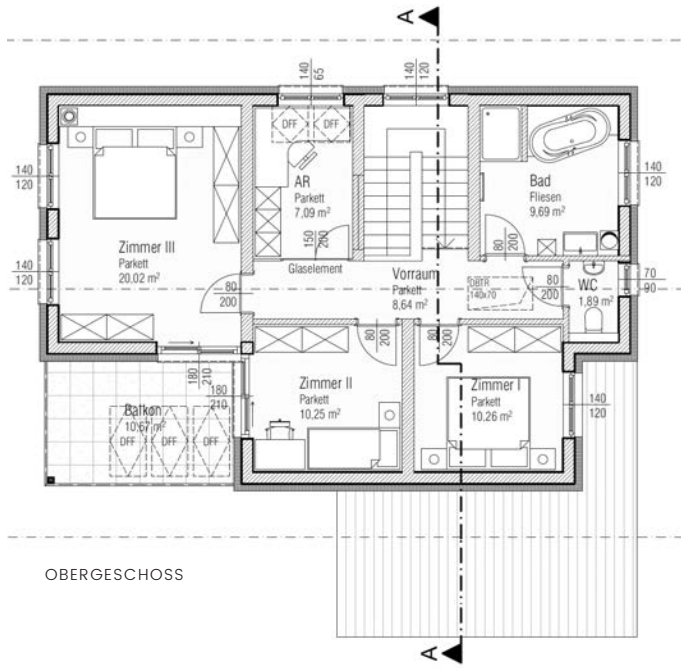
KAUFPREIS

€ 468,00



ERDGESCHOSS





DER  
GRÖSSTE  
FEIND DER  
QUALITÄT  
IST DIE EILE.

Henry Ford

**OLIVER MELCHIOR**  
LEBENSÄUME

INFOS & KONTAKT: [INFO@OLIVER-MELCHIOR.AT](mailto:INFO@OLIVER-MELCHIOR.AT) | +43 (0) 664 411 50 66