

LODGE AM WÖRTHERSEE

SANFTE BRISE. SATTES GRÜN. KLARES WASSER.

Freizeit- &
Hauptwohnsitz

NEUBAU-APPARTMENTS

IR IMMOREAL
KÄRNTEN

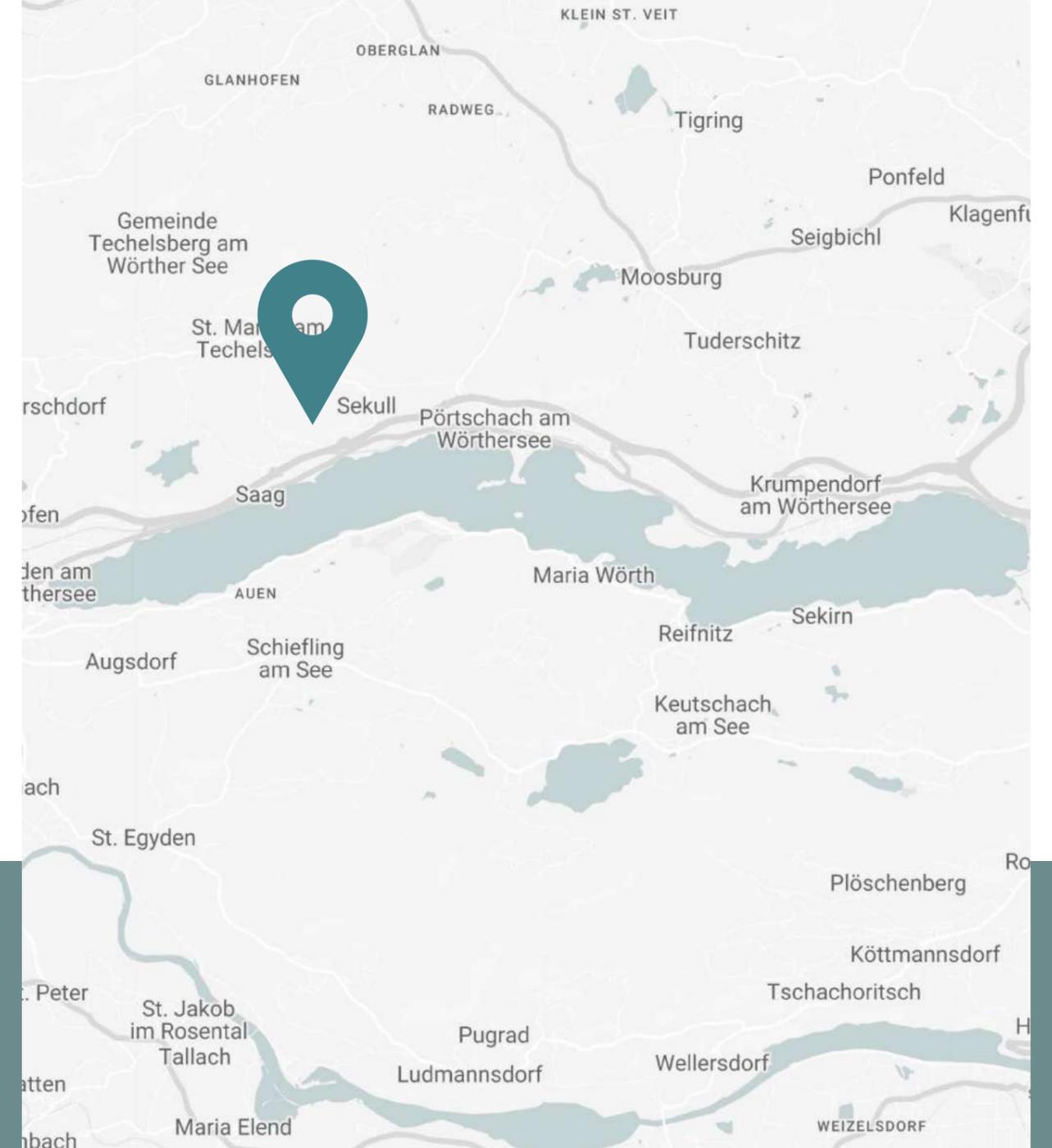
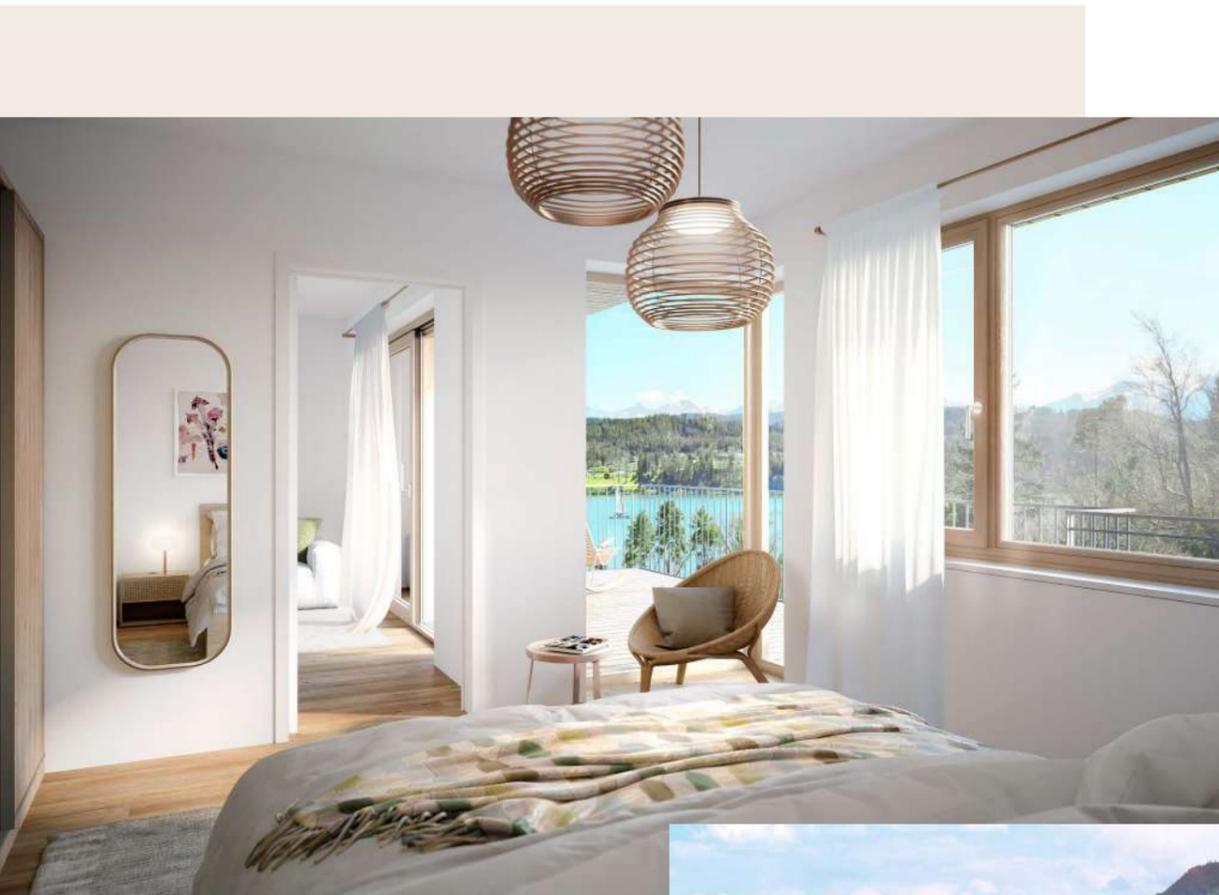
IMMOREAL Kärnten
Am Corso 1
9220 Velden am Wörthersee



LAGEBESCHREIBUNG

Zwischen dem malerischen Pörschach & dem mondänen Velden gelegen, ist der Ortsteil Tibitsch in Techelsberg am Wörthersee eine beschauliche Wohngemeinde geblieben, die Ruhe, Entspannung und eine hohe Lebensqualität garantiert. Zugleich markiert sie einen idealen Ausgangspunkt für die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung.

Nur rund zwei Kilometer von der Autobahnabfahrt entfernt, ist die **LODGE AM WÖRTHERSEE** perfekt an den (inter-)nationalen Individualverkehr Richtung Wien, Triest und München angebunden. Klagenfurt und Villach mit ihrer städtischen Infrastruktur sind nur rund 20 Minuten entfernt. Am kurzen Weg Richtung Autobahn liegt ein Billa für die Nahversorgung.



Kaum mehr als fünf Minuten braucht es mit Rad, Auto und mit dem entlang des Wassers verkehrenden Zuges nach Velden & Pörschach. Zahlreiche Lokale an den malerischen Strandpromenaden laden zum Flanieren & Verweilen ein. Das Casino Velden lockt mit Nervenkitzel und die Boutiquen mit ihren Angeboten, während alte und neue Sportwagen auf den Straßen um Aufmerksamkeit buhlen.

Sehen und gesehen werden, geht in Kärnten nirgendwo besser als hier.

VERKAUF ► IMMOREAL Kärnten

www.immoreal-kaernten.at



Die modern interpretierte Gebäudekubatur, in klassischer Form mit Satteldach, gibt sich mit ihrer natürlichen Holzfassade zurückhaltend. Es ist die prachtvolle Natur des umgebenden, gemeinschaftlichen Gartens, die den Vorrang hat. Alter Baumbestand, ein Bächlein, das sich durchs Grundstück mäandert, ein erhaltenes kleines Mühlengebäude, Blumenwiesen, großzügige Sonnendecks und sorgsam angelegte Wege schaffen auf dem rund 4.600 m² großen Grundstück ein wahres Naturparadies, in dem die Blätter rauschen, die Vögel zwitschern und die Schmetterlinge flattern.

Die Energieversorgung der LODGE AM WÖRTHERSEE gestaltet sich umweltfreundlich und nachhaltig. Eine Wärmepumpe, deren Betrieb durch eine Photovoltaikanlage unterstützt wird, sorgt mit Fußbodenheizung und -kühlung für ein angenehmes Raumklima. Autos parken entweder in der Tiefgarage beim oberen der drei Häuser oder auf den Parkdecks der unteren beiden Baukörper. Alle Ebenen und Wohnungen sind barrierefrei mit einem Lift erschlossen. Großzügig dimensionierte Einlagerungsräume stellen sicher, dass das Freizeit-Equipment vom Golf Bag über das E-Bike bis hin zum SUP gut untergebracht werden kann.

PROJEKTbeschreibung

An einem der begehrtesten Seen Österreichs entsteht – keine 200 Meter Luftlinie vom Wasser entfernt – inmitten eines prachtvollen Naturgartens ein exklusives Wohnprojekt mit nur 23 Einheiten, verteilt auf drei Häuser. Da das Grundstück über Haupt- wie Freizeitwohnsitz-Widmung verfügt, findet sich für jede Lebenslage eine ideale Nutzung der 2-bis 4-Zimmer-Wohnungen von 41-100 m² Größe.

Straßenseitig dezent in die Umgebungsbebauung eingegliedert, schmiegen sich die drei Baukörper zum See hin öffnend, in den Hang und zelebrieren, ausgerichtet nach Süd/Südwest, den Blick auf den See. Zentrale Wohnküchen mit vorgelagerten Freibereichen bilden das Herzstück einer jeden Wohnung. Rundum reihen sich die weiteren Räume, wobei teils bodentiefe Fenster und Eckverglasungen, die sich hinauf aufs Dach oder um Gebäudekanten erstrecken, Ausblicke erlauben, die einen immerzu in ihren Bann ziehen. Natürliche Materialien dominieren im Inneren. Hochwertige Echtholzböden und elegantes, großformatiges Feinsteinzeug kommen zur Anwendung. Die großzügigen Balkone und Terrassen bieten ausreichend Platz, um mit individueller Bepflanzung einen privaten Rückzugsort zu gestalten.



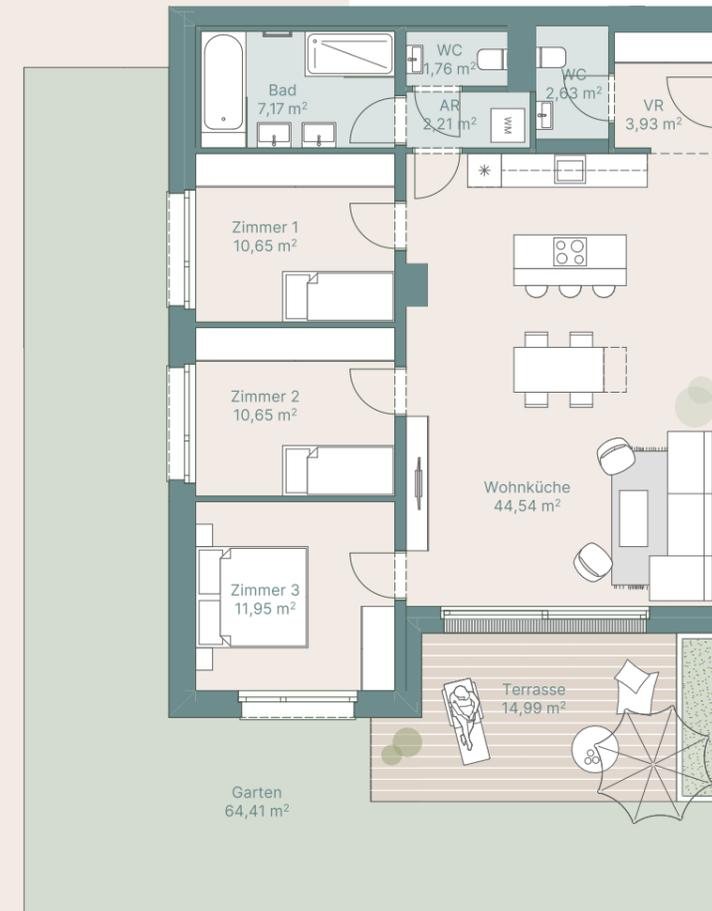
DAVID MÜNZER

+43 676 / 790 2411

Eckdaten

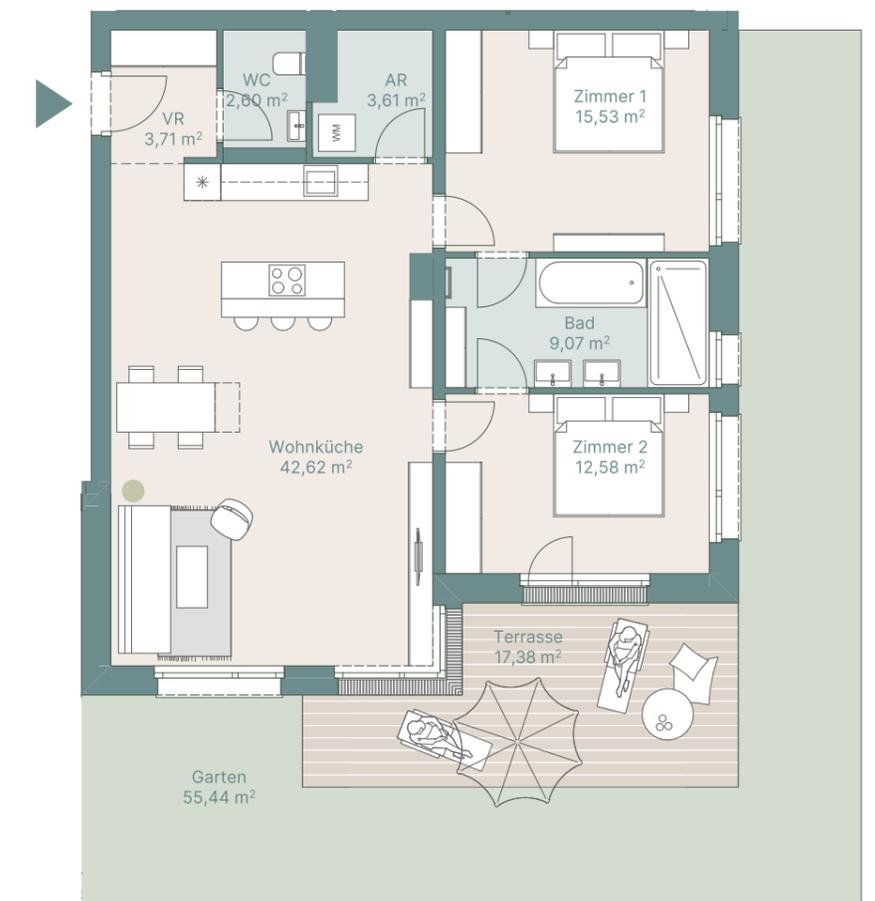
LODGE AM WÖRTHERSEE

BAUKÖRPER	3
WOHNUNGEN	23
WOHNUNGSGRÖSSEN	41 m ² - 100 m ²
ZIMMER	2-4 Zimmerwohnungen
WOHNNUTZFLÄCHE	1.587 m ²
GESCHOSSE	Haus 1: 3, Haus 2 & 3: 4
TYPLOGIEN	Garten-Ebene, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss und Penthouse-Ebene
GARAGEN-STELLPLÄTZE	18 (E-Ladestellen optional nachrüstbar)
FREI-STELLPLÄTZE	11
ERSCHLIESSUNG	Barrierefrei (Lift, Treppe, Rampe)
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	~ 4.600 m ²
HWB	Haus 1: 40,2 kWh/m ² a (B), Haus 2 & 3: 37,3 kWh/m ² a
fgEE	Haus 1: 0,58 (A+), Haus 2 & 3: 0,63 (A+)



Haus 1 TOP 1 Gartenebene

Wohnfläche: 95,42 m²
Terrasse: 14,99 m²
Garten: 64,41 m²

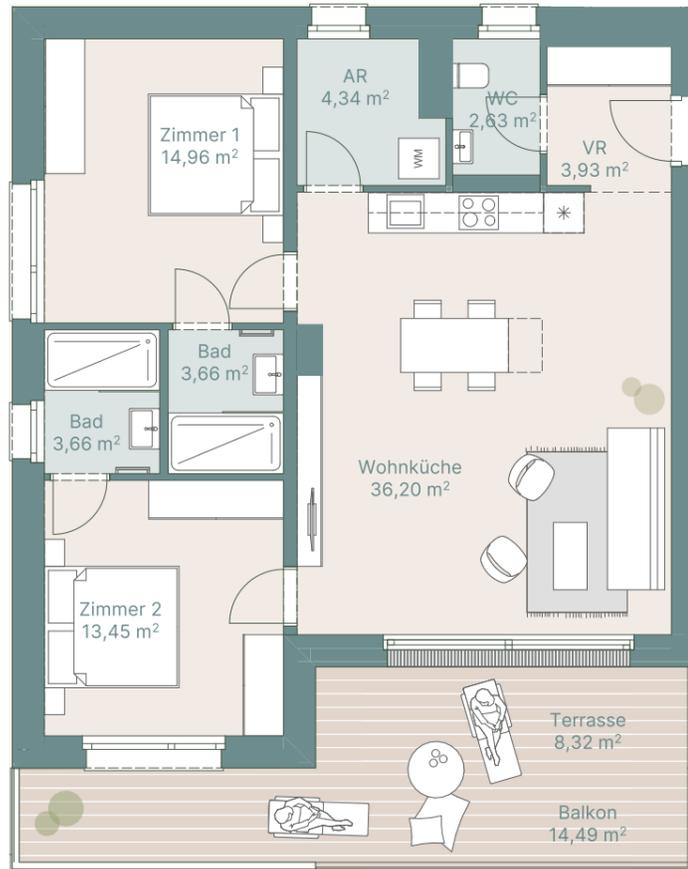


Haus 1 Gartenebene TOP 2

Wohnfläche: 89,66 m²
Terrasse: 17,38 m²
Garten: 55,44 m²

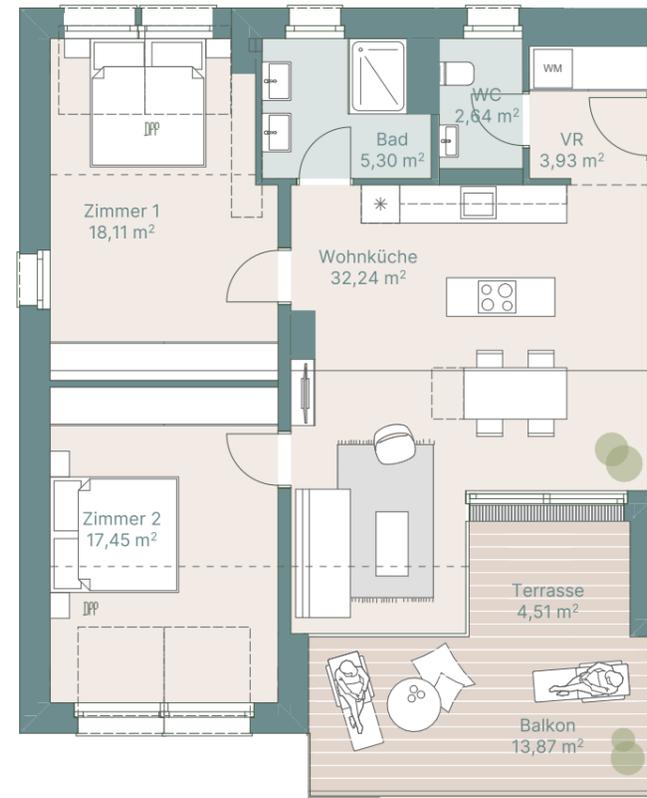
VERKAUF ► IMMOREAL Kärnten

www.immoreal-kaernten.at



Haus 1
TOP 3 1. Obergeschoss

Wohnfläche: 82,76 m²
Terrasse: 8,32 m²
Balkon: 14,49 m²

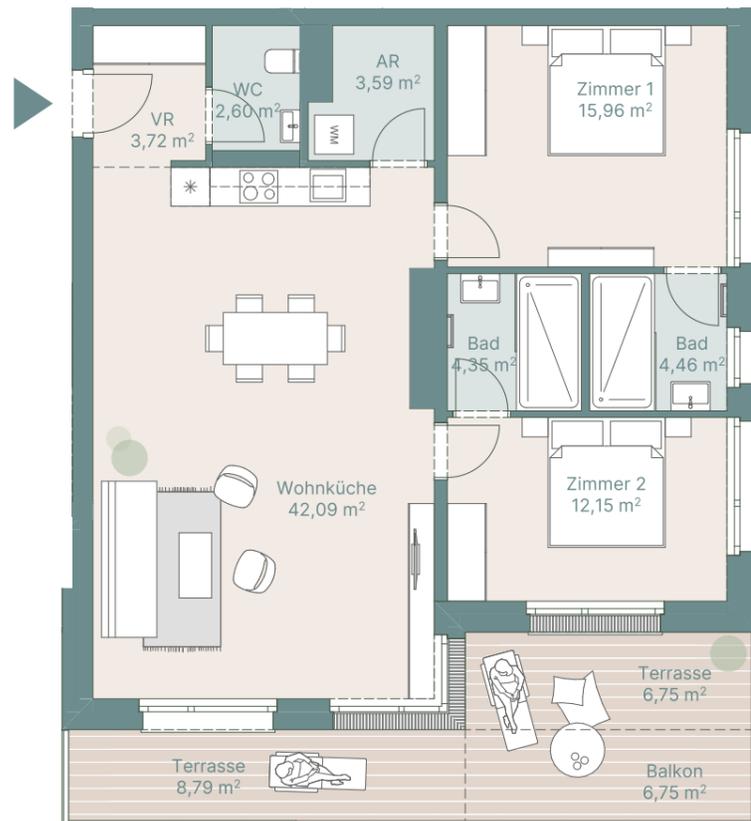


Haus 1
TOP 5 Penthouse

Wohnfläche: 79,62 m²
Terrasse: 4,51 m²
Balkon: 13,87 m²

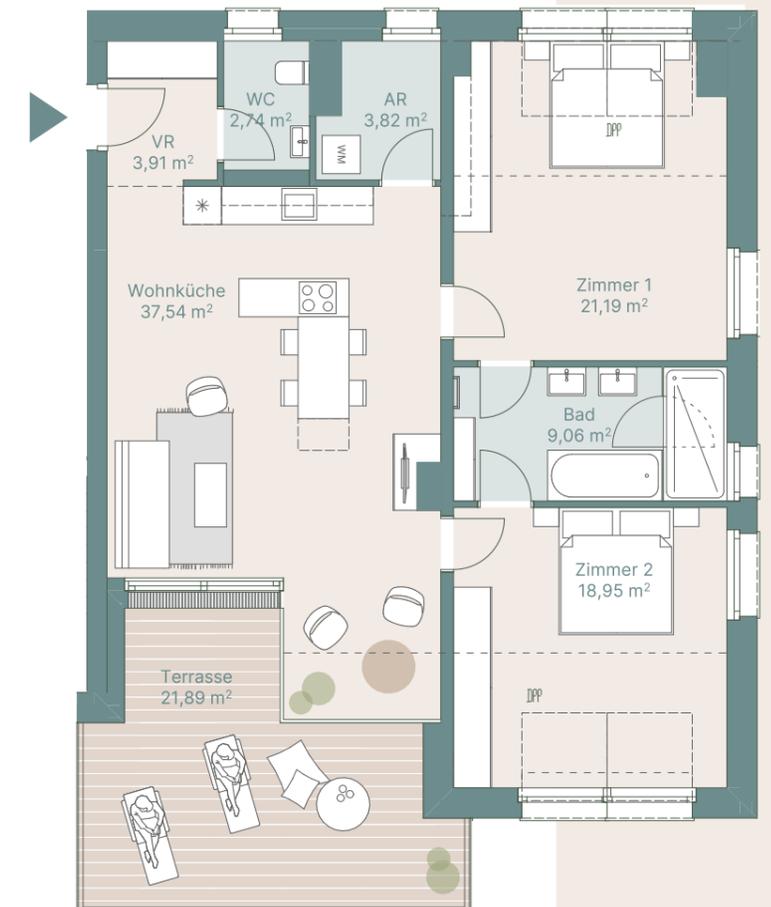
Haus 1
1. Obergeschoss **TOP 4**

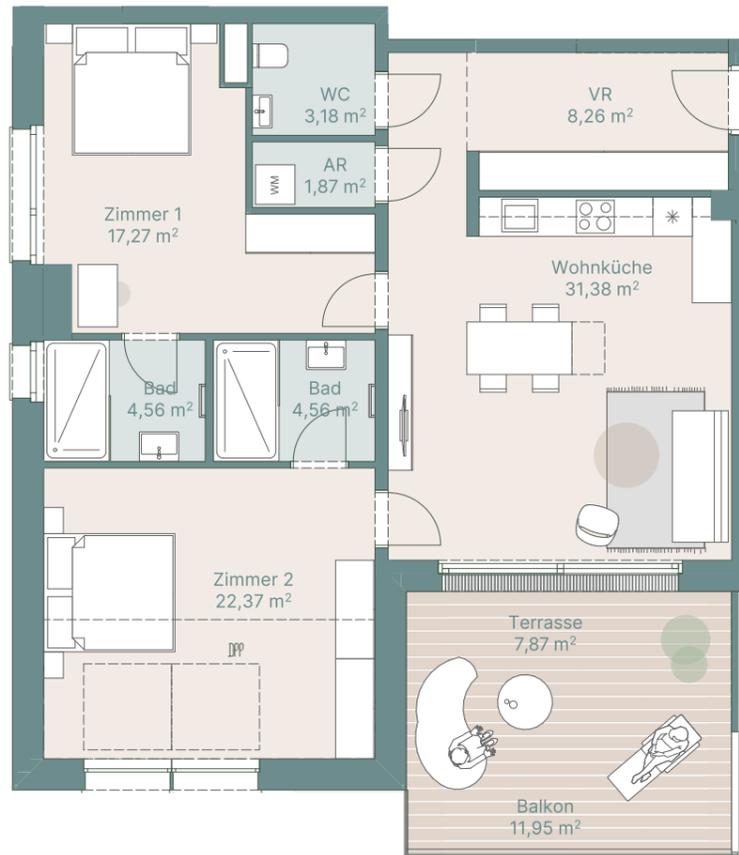
Wohnfläche: 88,86 m²
Terrasse: 15,54 m²
Balkon: 6,75 m²



Haus 1
Penthouse **TOP 6**

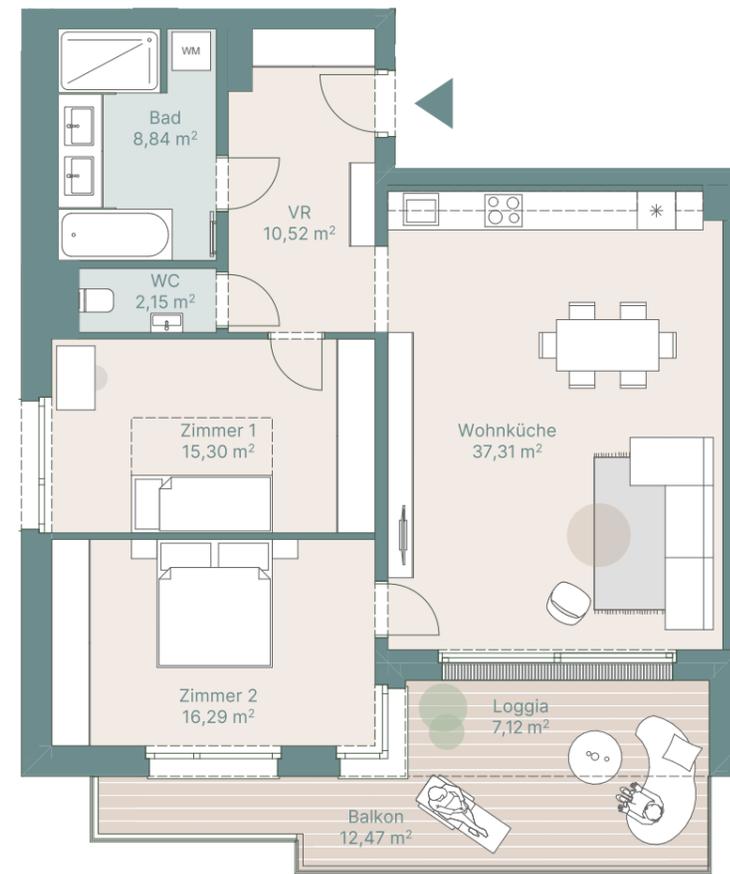
Wohnfläche: 97,15 m²
Terrasse: 21,89 m²





Haus 2
TOP 1 Penthouse

Wohnfläche: 93,37 m²
Terrasse: 7,87 m²
Balkon: 11,95 m²

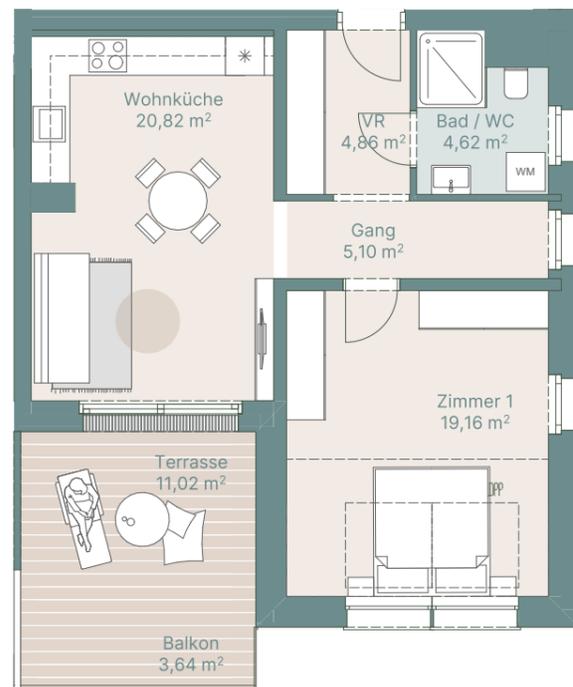


Haus 2
TOP 3 2. Obergeschoss

Wohnfläche: 90,41 m²
Loggia: 7,12 m²
Balkon: 12,47 m²

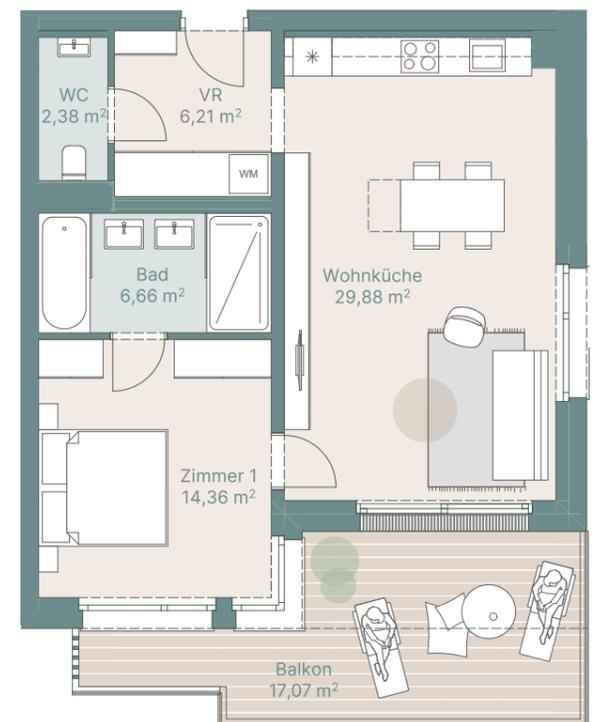
Haus 2
Penthouse TOP 2

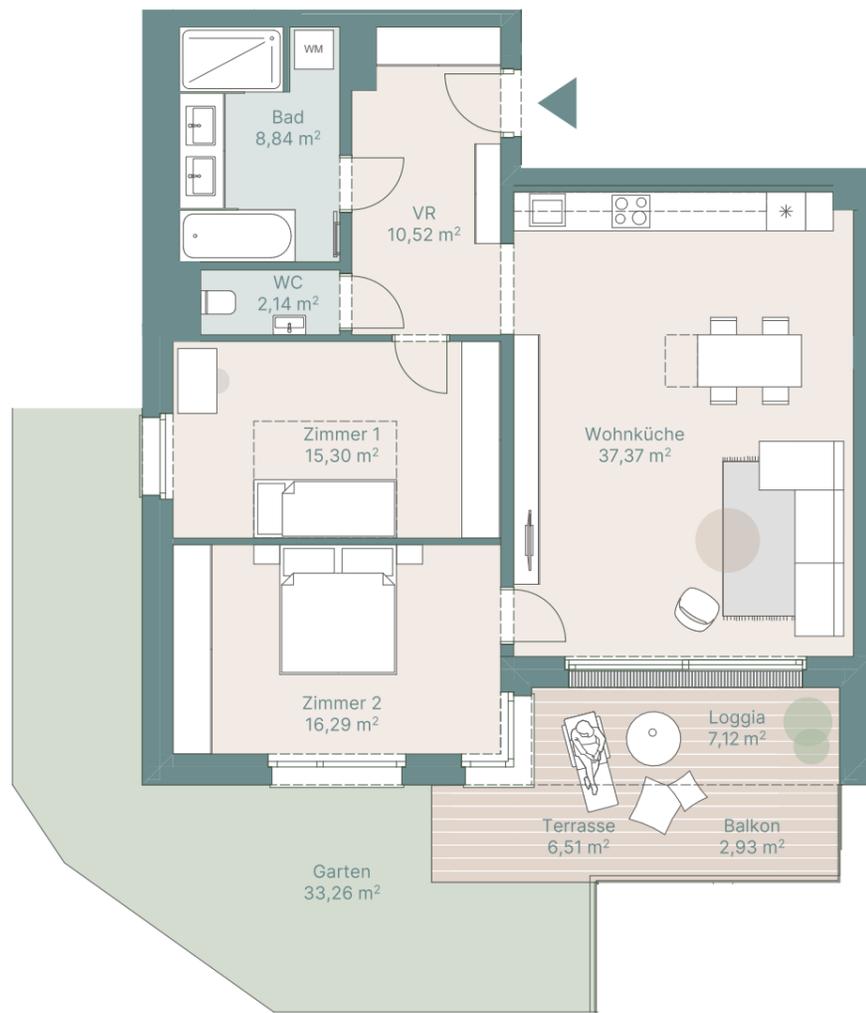
Wohnfläche: 54,56 m²
Terrasse: 11,02 m²
Balkon: 3,64 m²



Haus 2
2. Obergeschoss TOP 4

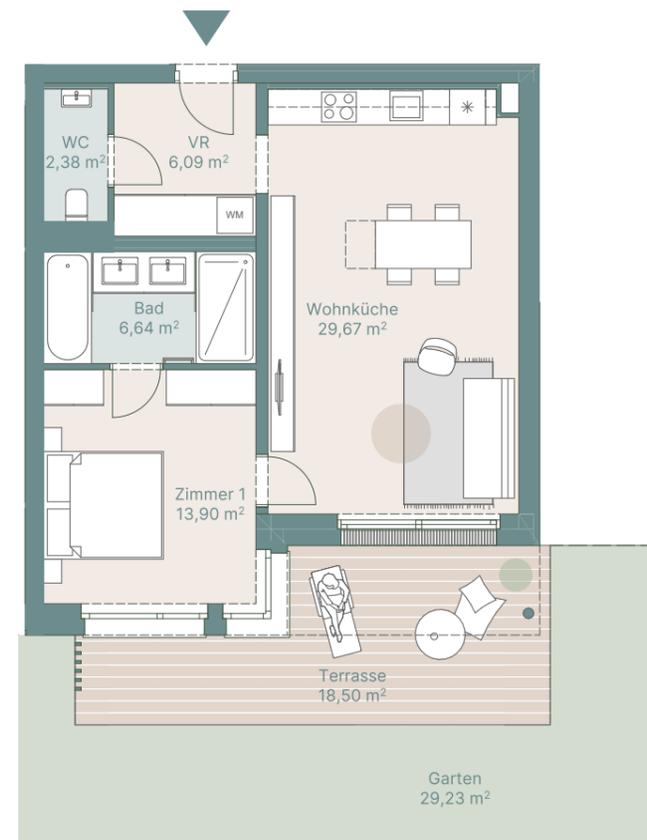
Wohnfläche: 59,49 m²
Balkon: 17,07 m²





Haus 2
TOP 5 1. Obergeschoss

Wohnfläche:	90,46 m ²
Loggia:	7,12 m ²
Terrasse:	6,51 m ²
Balkon:	2,93 m ²
Garten:	33,26 m ²

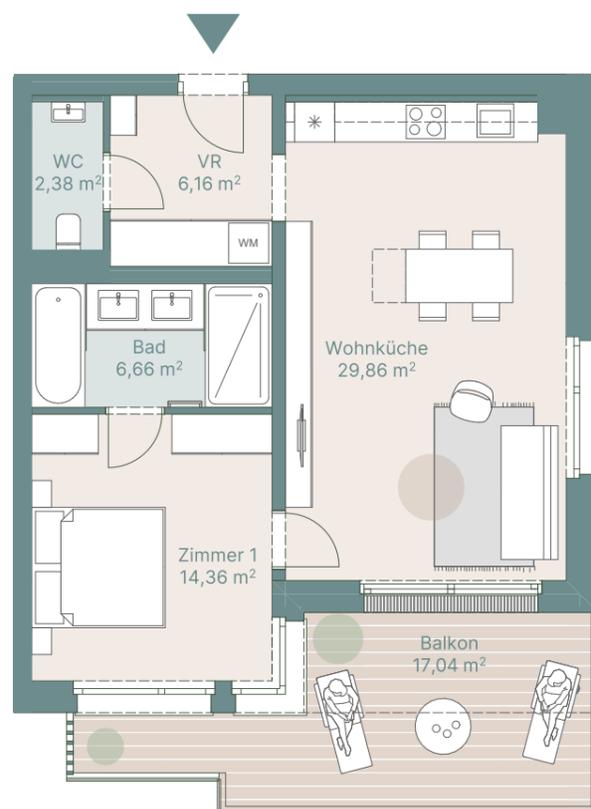


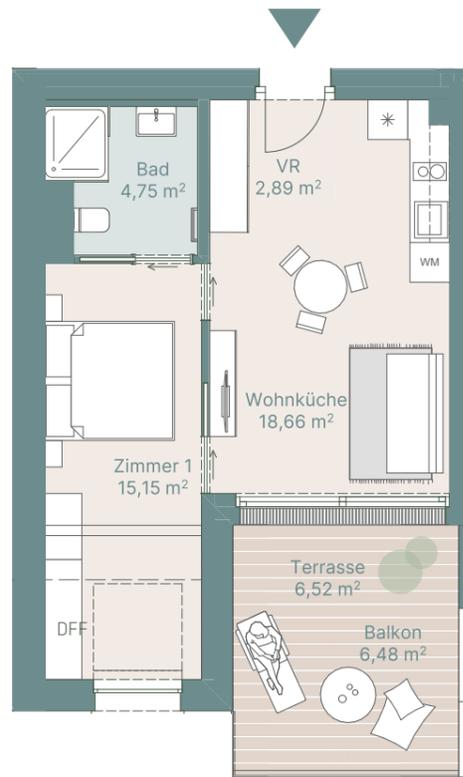
Haus 2
TOP 7 Gartenebene

Wohnfläche:	58,68 m ²
Terrasse:	18,50 m ²
Garten:	29,23 m ²

Haus 2
1. Obergeschoss **TOP 6**

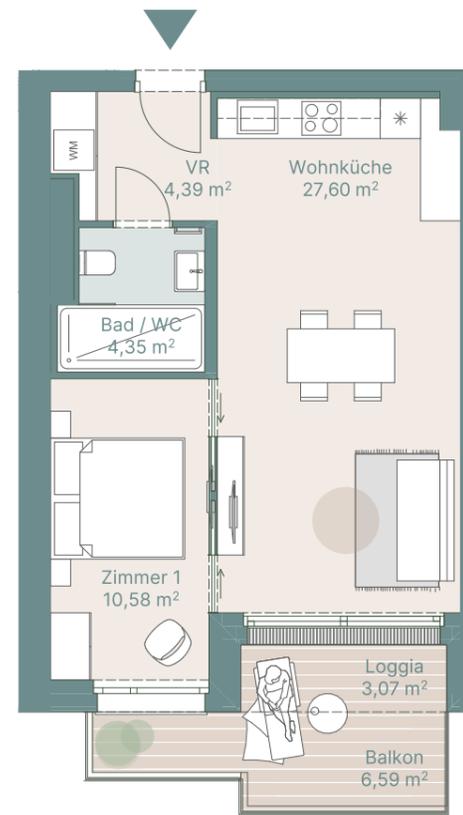
Wohnfläche:	59,42 m ²
Balkon:	17,04 m ²





Haus 3
TOP 1 Penthouse

Wohnfläche: 41,45 m²
Terrasse: 6,52 m²
Balkon: 6,48 m²

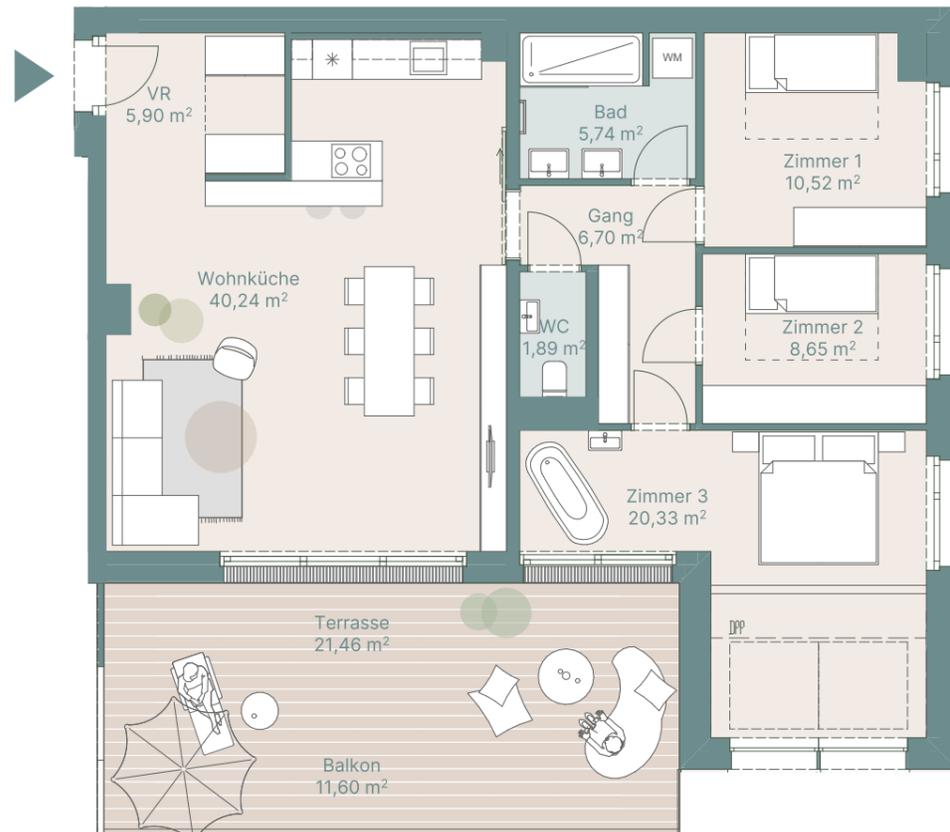


Haus 3
TOP 3 2. Obergeschoss

Wohnfläche: 46,92 m²
Loggia: 3,07 m²
Balkon: 6,59 m²

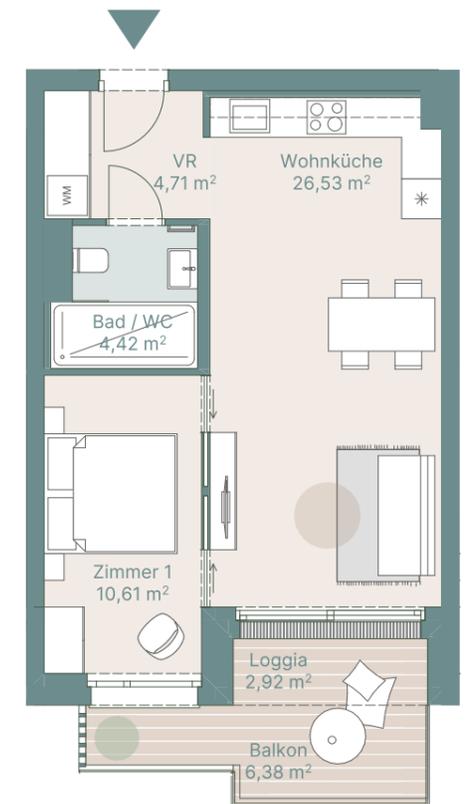
Haus 3
Penthouse **TOP 2**

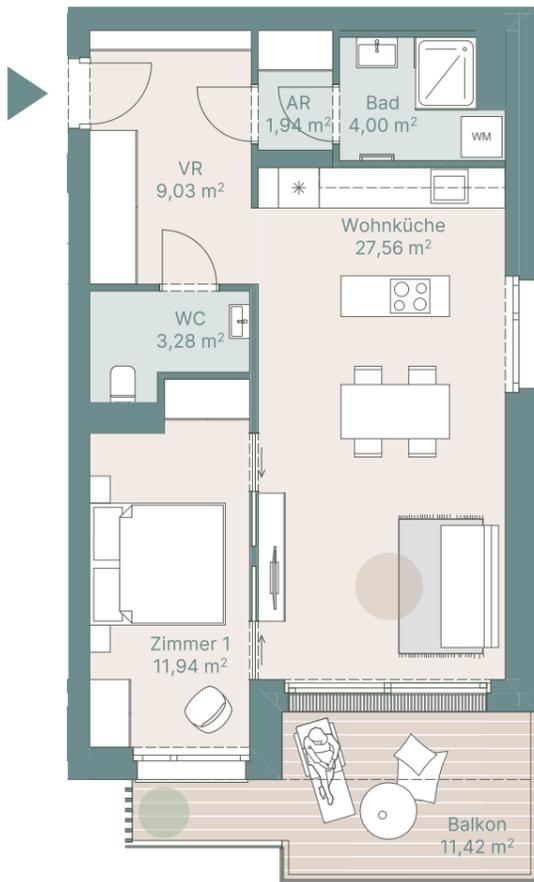
Wohnfläche: 99,97 m²
Terrasse: 21,46 m²
Balkon: 11,60 m²



Haus 3
2. Obergeschoss **TOP 4**

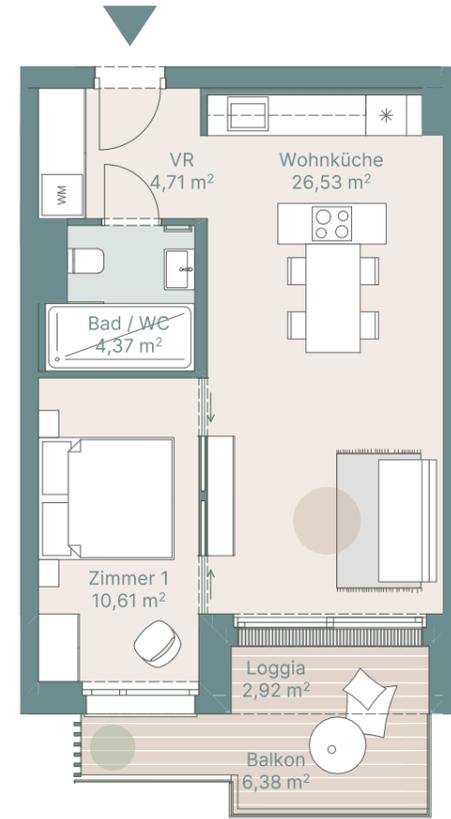
Wohnfläche: 46,27 m²
Loggia: 2,92 m²
Balkon: 6,38 m²





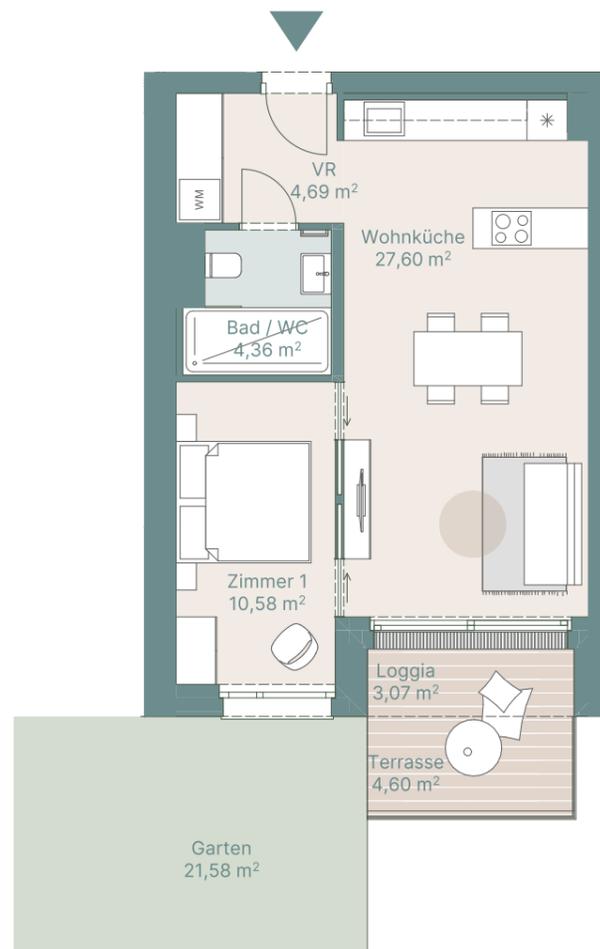
Haus 3
TOP 5 2. Obergeschoss

Wohnfläche: 57,75 m²
 Balkon: 11,42 m²



Haus 3
TOP 7 1. Obergeschoss

Wohnfläche: 46,22 m²
 Loggia: 2,92 m²
 Balkon: 6,38 m²

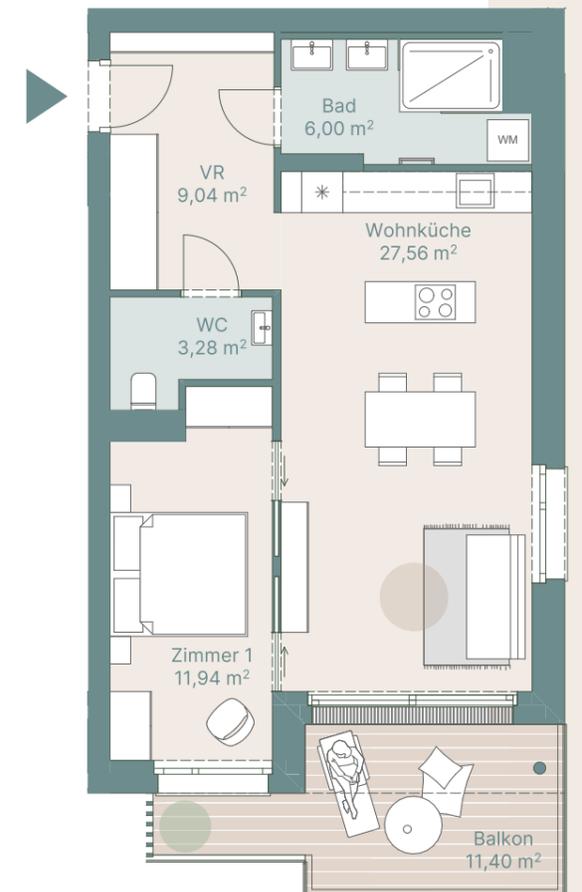


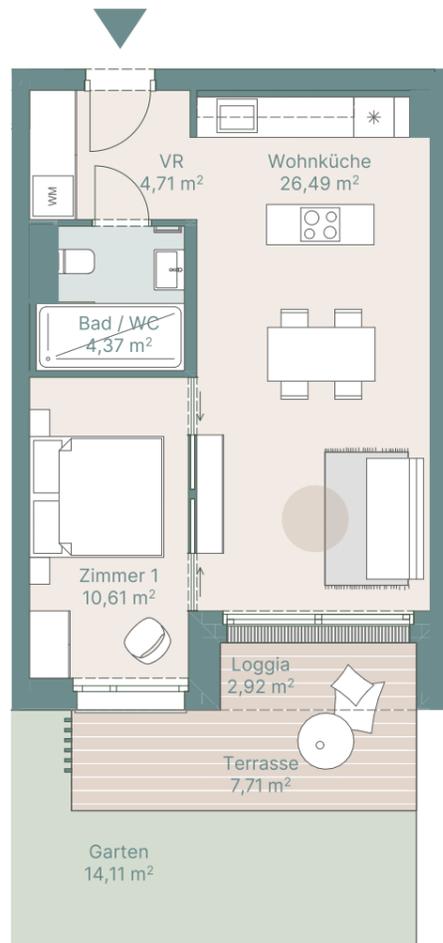
Haus 3
 1. Obergeschoss **TOP 6**

Wohnfläche: 47,23 m²
 Loggia: 3,07 m²
 Terrasse: 4,60 m²
 Garten: 21,58 m²

Haus 3
 1. Obergeschoss **TOP 8**

Wohnfläche: 57,82 m²
 Balkon: 11,40 m²

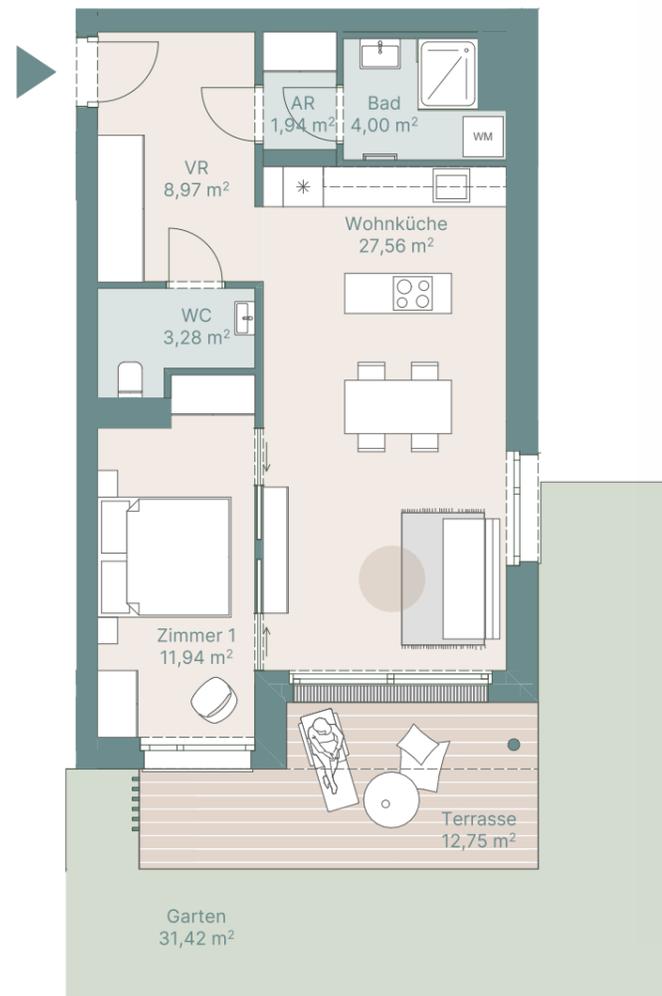




Haus 3
TOP 9 Gartenebene

Wohnfläche:	46,18 m ²
Loggia:	2,92 m ²
Terrasse:	7,71 m ²
Garten:	14,11 m ²

„Symbiose aus Ort und Architektur, eine Wohlfühloase im Wechselspiel zwischen Geborgenheit und Seeblick.“



Haus 3
TOP 10 Gartenebene

Wohnfläche:	57,69 m ²
Terrasse:	12,75 m ²
Garten:	31,42 m ²



Stilvoll, elegant & hochwertig





So einfach
ist Ihr Weg
zur neuen
**TRAUM-
IMMOBILIE**

HIGHLIGHTS

- ▶ **Freizeit- & Hauptwohnsitz**
- ▶ **Massivbauweise** Stahlbeton mit Holz
- ▶ **Nachhaltiges Energiesystem**
- ▶ **Hochwertige Ausstattung**
- ▶ Elektrische **Raffstores**
- ▶ Großzügige **Einlagerungsräume**
- ▶ **Sauna & Fitnessraum**
- ▶ **Großer Naturgarten** mit Sonnendecks
- ▶ **PKW-Stellplätze in Tiefgarage** & im Freien; E-Ladesäule möglich
- ▶ Überdachte **Fahrrad-Stellplätze**
- ▶ **Panoramablick auf Wörthersee**
- ▶ **Strandbad** in 5 Gehminuten