



Luxus zum Leben. Fürs Leben.

Mag. Alexander Tschögl



Alba Vista

Tennenweg 4/Annenheim am Ossiacher See

Obj.Nr.: 905/3687



Eingangsebene

Wo der See den Berg trifft – ein Zuhause für alle vier Jahreszeiten

Es gibt Orte, die man besucht. Und es gibt Orte, an denen man bleiben möchte.

Dieses außergewöhnliche Neubauprojekt mit nur **sieben exklusiven Eigentumswohnungen** entsteht in einer der begehrtesten Lagen rund um den Ossiacher See – eingebettet in die beeindruckende Kärntner Natur, mit einem **gigantischen, unverbaubaren Blick über den See und auf die Burg Landskron** und nur wenige Schritte von der Kanzelbahn auf die Gerlitzen Alpe entfernt.

Hier verschmelzen zwei Welten, die kaum näher beieinanderliegen könnten: **morgens die ersten Schwünge im Schnee, nachmittags die Sonne über dem See genießen**. Im Sommer locken Wasser, Berge und unzählige Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustüre. Im Herbst zeigt sich die Landschaft in ihren schönsten Farben, während im Winter eines der beliebtesten Skigebiete Kärntens praktisch zum erweiterten Vorgarten wird.

Ein Ort für Skifahrer. Für Seebegeisterte. Für Naturliebhaber. Und für Menschen, die bei einer Immobilie keine Kompromisse zwischen Lebensqualität, Lage und Werthaltigkeit eingehen möchten.

Eine Lage, die man nicht reproduzieren kann

Die unmittelbare Nähe zur **Kanzelbahn** macht dieses Projekt zu einer außergewöhnlichen Adresse für Wintersportbegeisterte und Bergliebhaber. In wenigen Augenblicken gelangen Sie hinauf auf die Gerlitzen Alpe und mitten hinein in die Kärntner Bergwelt.

Gleichzeitig öffnet sich vor den Wohnungen ein Panorama, das jeden Tag aufs Neue beeindruckt: **der Ossiacher See, die umliegende Berglandschaft und die historische Burg Landskron**.

Trotz dieser hervorragenden Lage genießen die Bewohner ein hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre. Genau diese Verbindung macht den Standort so besonders: **Natur und Ruhelage, ohne auf eine ausgezeichnete Infrastruktur verzichten zu müssen**.

Nahversorger und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind auf kurzen Wegen erreichbar. Die Stadt Villach liegt nur wenige Fahrminuten entfernt, ebenso die Anbindung an die Autobahn. Damit verbindet die Lage Rückzug und Naturerlebnis mit jener Erreichbarkeit, die im Alltag ebenso wertvoll ist.

Architektur, die der Natur ihren Raum lässt

Die Architektur wurde mit dem Anspruch entwickelt, sich harmonisch in die besondere Landschaft zwischen **See und Berg** einzufügen.

Natürliche Materialien prägen das Erscheinungsbild des Gebäudes. Eine hochwertige, vorgehängte Fassade mit **Echtstein und Holz** schafft eine zeitlose Verbindung zur alpinen Umgebung und verleiht dem Projekt seinen unverwechselbaren Charakter.

Großzügige **Panoramafenster** holen die Landschaft bis in die Wohnräume. Der See wird zum Teil des Interieurs, die Berge zur täglichen Kulisse und das wechselnde Licht der Jahreszeiten zum natürlichen Gestaltungselement.

Das Ergebnis ist kein kurzlebiger architektonischer Trend, sondern ein hochwertiges Wohnkonzept, das Natürlichkeit, moderne Eleganz und die besondere Identität dieses Ortes miteinander verbindet.



Nur sieben Wohnungen. Viel Raum für Privatsphäre

Die bewusst geringe Anzahl von lediglich **sieben Eigentumswohnungen** unterstreicht den exklusiven Charakter des Projekts.

Hochwertige Ausstattungsdetails, durchdachte Grundrisse und großzügige Glasflächen schaffen Wohnräume für Menschen mit einem besonderen Anspruch an Architektur und Lebensqualität.

Für zusätzlichen Komfort sorgen eine **Tiefgarage**, großzügige Kellerabteile sowie ein Lift. Vom Fahrzeug gelangt man damit komfortabel und wettergeschützt in das Gebäude – ein Detail, das gerade im Winter einen spürbaren Unterschied macht.

Das Penthouse – über dem Alltag

Den Höhepunkt des Projekts bildet das außergewöhnliche **Penthouse**.

Hier wird Wohnen zu einem privaten Rückzugsort über dem See. Der Lift bringt Sie **direkt in Ihre Wohnung** und eröffnet ein Wohngefühl, das von Privatsphäre, Großzügigkeit und einem einzigartigen Panorama geprägt ist.

Das besondere Highlight ist die knapp **140 m² große Seeblickterrasse**.

Ein Platz für lange Sommerabende. Für ein Frühstück mit Blick über das Wasser. Für Sonnenuntergänge über den Kärntner Bergen. Und für Wintertage, an denen die verschneite Landschaft vor den Panoramafenstern beinahe wie ein Gemälde wirkt.

Mehr Rückzug. Mehr Aussicht. Mehr Freiheit.



Eine Immobilie für 365 Tage im Jahr

Die besondere Stärke dieses Projekts zeigt sich nicht nur an einzelnen Tagen im Jahr.

Sie zeigt sich im Frühling, wenn die Natur rund um den See erwacht. Im Sommer, wenn das Leben am Wasser stattfindet. Im Herbst, wenn Ruhe und Farben die Landschaft bestimmen. Und im Winter, wenn die Gerlitzten zur Bühne für Skifahrer und Genießer wird.

Genau diese Ganzjahresattraktivität macht die Region zu einem besonders spannenden Standort für Menschen, die nicht einfach Quadratmeter erwerben möchten, sondern **Lebensqualität und einen außergewöhnlichen Ort**.

See und Skigebiet. Natur und Stadt. Ruhe und Infrastruktur. Moderne Architektur und natürliche Materialien.

Hier müssen Sie sich nicht entscheiden.

Hier bekommen Sie beides: Berg und See.

Ein Zuhause mit Aussicht. Eine Lage mit Seltenheitswert

zzgl. Kaufnebenkosten beim Immobilienerwerb ca. 10,6% (siehe Nebenkostenübersicht ÖVI – www.oivi.at)

Dienstag, 8. September 2026

Sie finden diese auf unserer Webseite: <https://www.atv-immobilien.at/wp-content/uploads/2019/12/Nebenkosten-KAUF-ATV-Immobilien.pdf> , bzw. geben wir Ihnen diese auch gerne persönlich und per Email.

Widmung: Bauland – Kurgebiet ohne jegliche Sonderwidmung









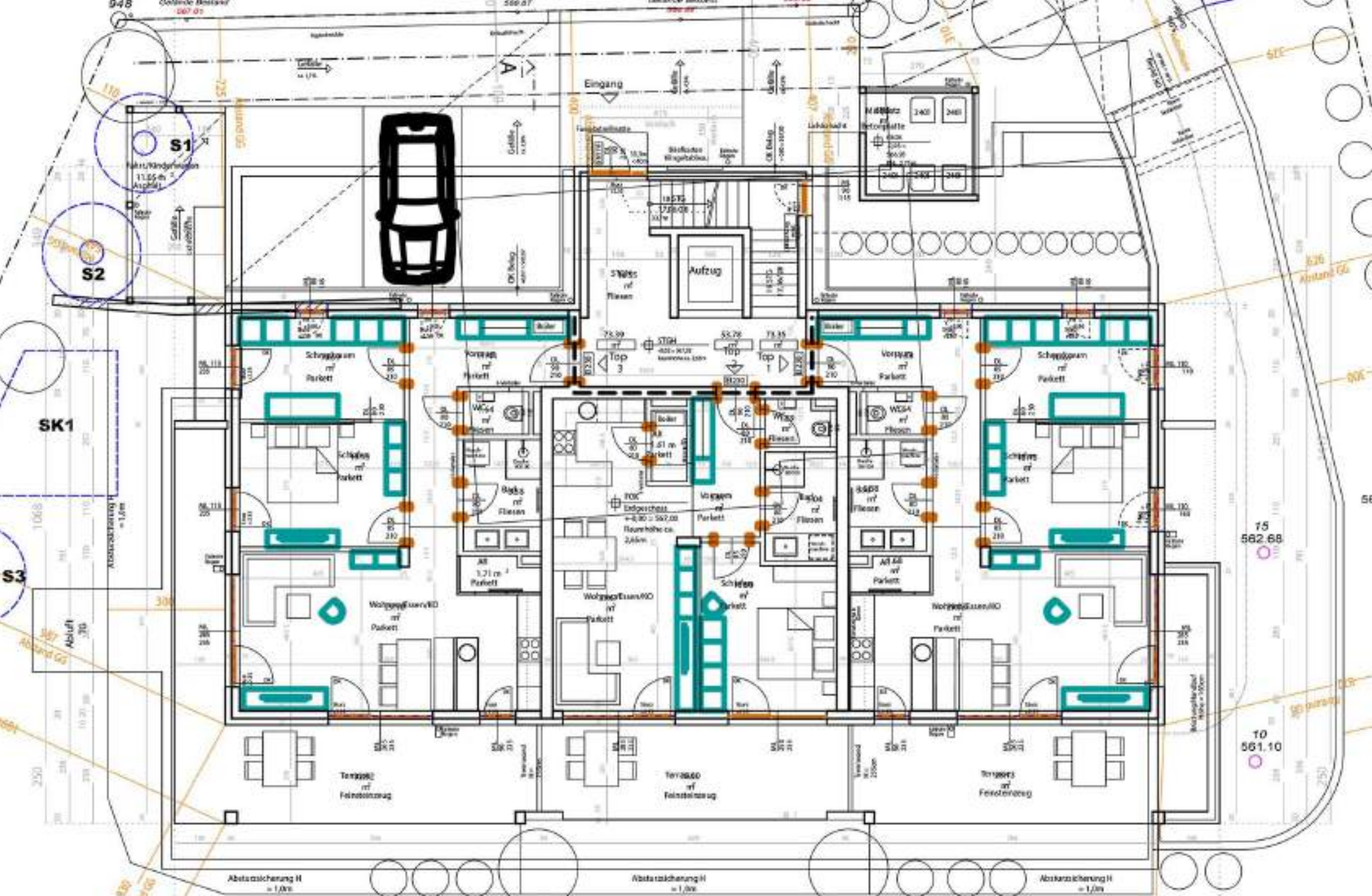
Stift Ossiach

Sattendorf

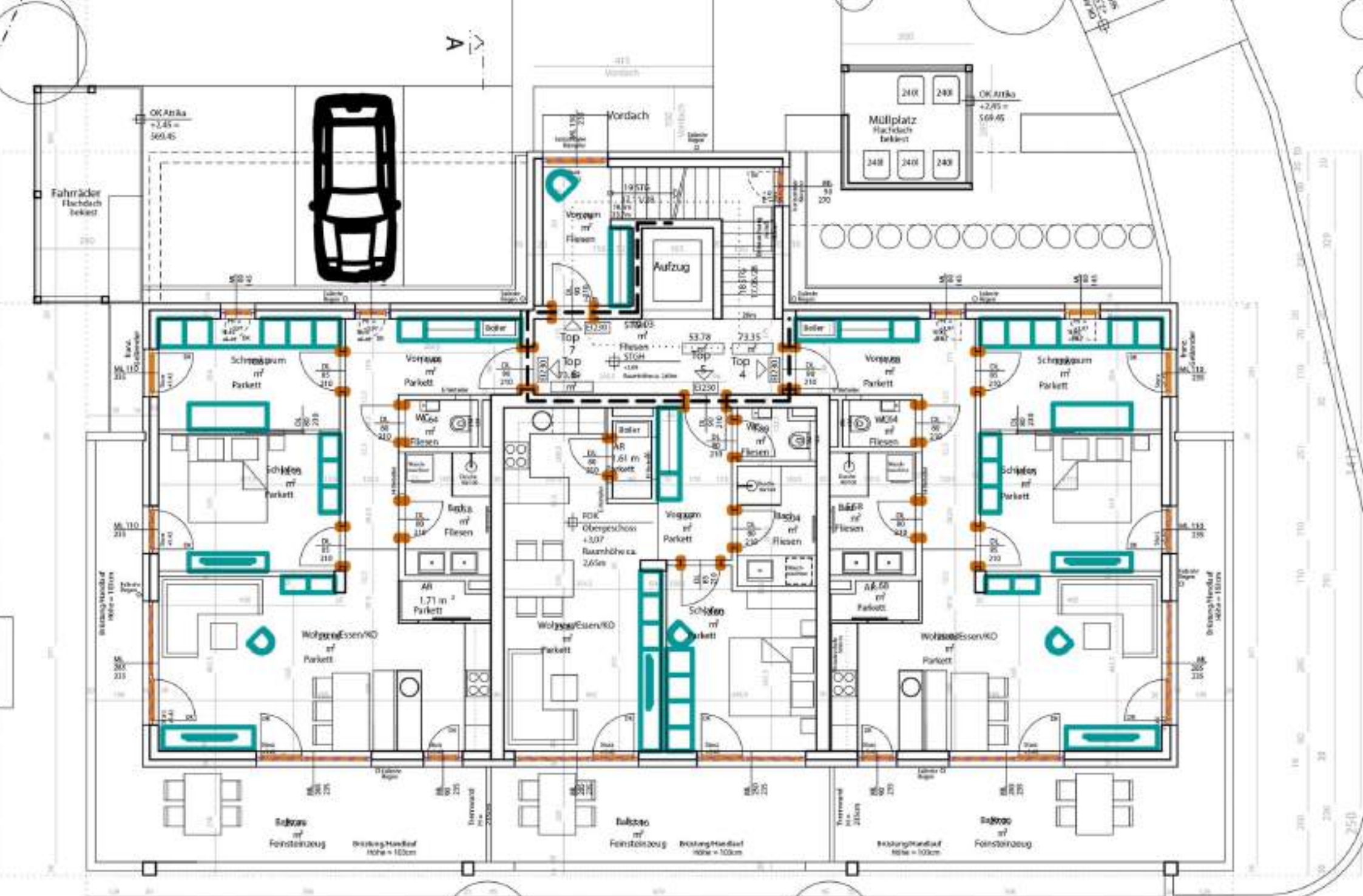
Kaiserhof

ES



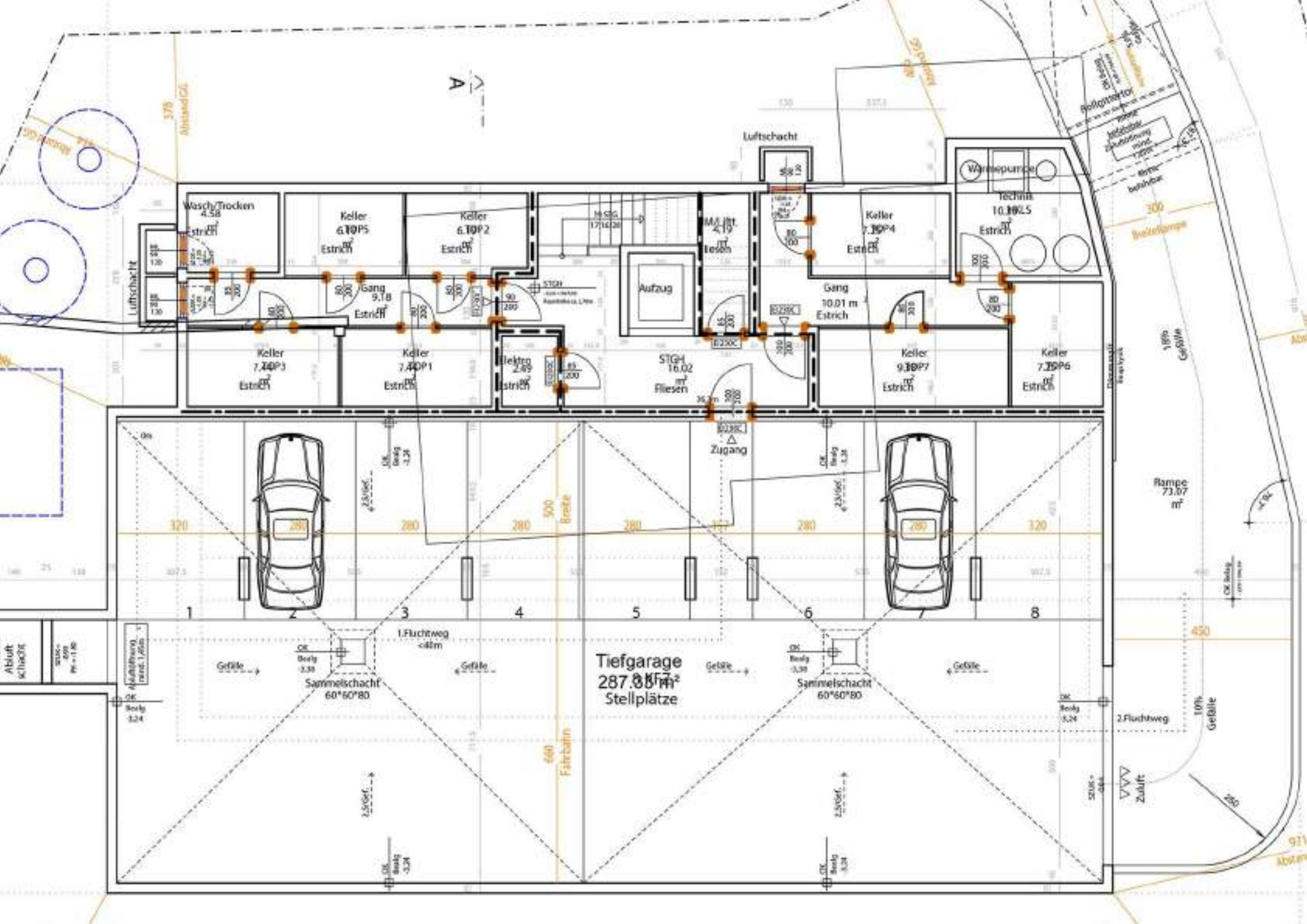


Erdgeschoss



Obergeschoss









Mag. Alexander Tischler Dkfm. Alfred Tischler Ikfm. Daniel Bujar

Tel. +43 4248 3002 office@atv-immobilien.at

Allgemeiner Hinweis:

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Über die Richtigkeit der Widmung der Immobilie ist bei der Behörde selbst eine Bestätigung einzuholen. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten.

Dieses Angebot ist ausschließlich für Sie bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Das oben angeführte Objekt wird freibleibend und unverbindlich zum Kauf angeboten. Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet. Es gelten die Bestimmungen der Immobilienmaklerverordnung 1996. Ergänzend dazu, wurde die Übersicht der zu erwartenden Nebenkosten gemäß KSchG übermittelt.

Wir erlauben uns darauf hinzuweisen, dass Sie im Falle des Ankaufes des oben angeführten Objektes mit folgenden Nebenkosten zu rechnen haben: • 3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% USt. • 3,5% Grunderwerbsteuer • 1,1% Eintragungsgebühr • ca. 2,4 % für die Errichtung, Durchführung und grundbücherliche Abwicklung des Kaufvertrages. mKaufnebenkostenübersicht bekommen Sie per E-Mail bzw. auch im Zuge der Besichtigung.

ATV-Immobilien ist als Doppelmakler tätig. ATV-Immobilien verwendet KI um Texte und Fotos zu verbessern.