

# Exposé

## Villa in Arnoldstein

### VILLA "DOBRATSCH" - Wohnen im NACHHALTIGSTEN WOHNPROJEKT von Süd-Kärnten...



Objekt-Nr. OM-449163

**Villa**

Verkauf: **1.295.000 €**

9587 Arnoldstein  
Kärnten  
Österreich

Baujahr	2025	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.000,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Etagen	2	Schlafzimmer	6
Zimmer	8,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	300,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	5
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

VILLA "DOBRATSCH" - Wohnen im NACHHALTIGSTEN WOHNPROJEKT von Süd-Kärnten,  
am Fuß des Hausberg von Villach

Wohnen im NACHHALTIGSTEN WOHNPROJEKT von Kärnten in Österreich: ÖKOLOGISCH, ENERGETISCH, technischer HÖCHSTSTAND, in DESIGN und DETAIL sowie MODERNSTER TECHNIK vereint mit KLASSISCHER HANDWERKSKUNST, SOWIE NATÜRLICHE MATERIALIEN – absolut unschlagbar und bauphysikalisch unerreicht.

BEI AUSSENTEMPERATUREN VON ÜBER 30 GRAD BLEIBT DAS GEBÄUDE, EINSCHLIESSLICH GARAGE, IMMER GLEICHBLEIBEND ANGENEHM KÜHL, ZWISCHEN 22 und 23 GRAD – UND DAS OHNE LUFTZUG! – WAS ERKÄLTUNGEN VORBEUGT UND DAS WOHLBEFINDEN KONTINUIERLICH STEIGERT. DIE GLEICHBLEIBENDE TEMPERATUR IST DAUERHAFT GEWÄHRLEISTET! AUCH IM WINTER, BEI ÜBER MINUS 10 GRAD AUSSENTEMPERATUR!

Viele Nutzungsmöglichkeiten sind hier denkbar – ob Sie nun mit der Großfamilie einziehen oder z. B. mit Au-pair-Mädchen, Arbeiten und Wohnen kombinieren möchten. Ausreichend Wohlfühlraum steht für Ihr individuelles Wohnkonzept zur Verfügung.

Hinweis: Im OG können individuell die Räumlichkeiten auch als Arbeits-/Büroräume genutzt werden, da die technischen Gegebenheiten auf Höchststand bereits installiert sind – es ist kein Umbau für diese Nutzung notwendig!

Platz für Gemälde und Ihre Kunstleidenschaft ist reichlich vorhanden und wird effektiv in Szene gesetzt. Im Salon der Villa West wird Sie die Raumakustik begeistern – ob beim Musizieren oder auch nur beim Zuhören.

Einige Highlights zusammengefasst:

- es fallen keine Heiz- und Kühlkosten sowie keine Wasseraufbereitungskosten an, da es "Autarkie" ist!
- Stromreservespeicherung bei eventuellem "Blackout"

Haustechnik:

- Glasfaseranschluss (FTTH)
- Netzwerkkabel zu allen Räumlichkeiten fest installiert
- Neueste, dimmbare LED-Technik, indirekt mit Lichtstrahl, Spot aus Boden und Decken sowie Lichtstuckvouten als indirekte Beleuchtung
- Lichtschaltung sowie Raffstoreschaltung auch über Handy zu schalten
- Kühlung + Heizung des gesamten Gebäudes im Sommer wie Winter mit gleichbleibenden Temperaturen, auch in der Doppelgarage
- Videoüberwachung
- verbaute Leerrohre für LED Aussenbeleuchtung
- verbaute Leerrohre für eventuelle Windkraftanlage
- Blitzableiter
- Fassadenabschirmung gegen Elektro-Smog – siehe Foto № 13

Hauskonstruktion + Design:

- Holz-Pfosten-Riegel-Konstruktion des gesamten Gebäudes, ohne Wasserdampfsperren
- Dachkonstruktion belüftet

- vollgedämmte, vorgehangene Fassade mit natürlichem Dämmstoff, einschließlich der Pfosten-Riegel, gesamte Dämmstärke 40 cm, hocheffizient und atmungsaktiv
- Fensteranlagen mit einem U-Wert von 0,7 sowie integrierten Raffstore mit Somfy- Motoren
- Sumpfkalk-Oberputz, 20 mm stark, farblich korrespondierend zum Hausberg von Villach, dem Dobratsch
- klassischer Außenstuck, mit Naturstein im Eingangs- + Sockelbereich
- klassischer Innenstuck, mit Lichtvouten in LED-Technik
- Lehm- und Sumpfkalkinnenputz, für bestes Raumklima
- sichtbare Holzbalken im Innenbereich
- glatte und strukturierte Kalkputze, angepasst an die alpenländische Innenarchitektur
- Bäder in Naturstein, mit eingebauten Spiegeln, sowie edlen Sumpfkalkputzen
- Böden in Naturstein und Parkett mit versiegelten Oberflächen sowie Fußsockelleisten in Mosaik, putzbündig, eine Ebene bildend
- jedes Bad mit Bidet, barrierefreien Duschen, sowie Badewanne im OG und Whirlpool-Jacuzzi-Badewanne im Masterbad EG, Waschtische in Naturstein und Mineral-Waschbecken mit Design-Armaturen
- vier offene Kamine für Bio-Ethanol
- 180 Quadratmeter Nutzfläche im Obergeschoss, stehen zum individuellen Ausbau als Terrassenlandschaft oder Dachgarten zur Verfügung
- Doppelgarage im Projekt, mit Flächenheizung und Kühlung sowie E-Auto-Ladestation
- 5 Außenstellplätze
- HWR im EG

## Ausstattung

Hinweis: Fotos und Beschrieb dieser Anzeige ist verbindlich und als Baubeschreibung zu werten. Diese Anzeige kommt einem umfangreichen Exposé gleich!

Terrassen, Garten und die Dachterrasse sowie auch die Außenanlagen. die noch fertiggestellt werden müssen, sind nicht Teil des Angebotes.

Photovoltaik wird gespeichert;

aufgrund der Höhenlage von 510 Metern und des Breitengrades der Südalpen ist auch bei Bewölkung die Photovoltaikeinspeisung voll aktiv.

- Es fallen keine Heiz- / Kühlkosten an
- Sicherheit bei eventuellem Netz-Stromausfall
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Im fast 5 Meter hohen Salon herrscht optimale Akkustik
- Regenwasserspeicher, siehe techn. Plan

Das wohlthuende Raumklima durch die natürlichen Baustoffe, Sumpfkalkputz, Holz, Natursteinböden, Natursteinwaschtische, wird abgerundet durch die angenehme, gleichbleibende Temperatur der Flächenheizung im Winter und der Flächenkühlung im Sommer, hierbei entstehen keine Kosten, sowohl nicht für die Heizung als auch nicht für die Kühlung, da es sich hier um ein natürliches Energie-Plus-Haus handelt, welches Energie durch die Sonne erhält.

Die Außenwände sind abgeschirmt und geerdet, so dass Sie im Innenbereich vor Elektromog / -strahlungen geschützt sind in Kombination mit der Holzrahmenriegelkonstruktion. Jeder Raum ist mit mehreren, eigenen Netzwerkanschlüssen ausgestattet.

Die gesamte Elektrotechnik ist auf smartes Wohnen ausgerichtet.

Das Gesamtprojekt mit Villa Ost und Villa West ist im architektonischen, goldenen Schnitt zum Dobratsch ausgerichtet, insbesondere der mit natürlichen, pulverförmigen Farbpigmenten durchgefärbte Sumpfkalkaussenputz (20 mm stark), im ungleichmäßigen Kratzputz-Charakter korrespondiert mit dem rötlich-terrakottafarbene Gestein des Berges. Der Farbton der Fassade ist sowohl bei Trockenheit und auch bei Nässe immer gleichbleibend.

Die Fassade wird wie ein „römischer Beton“ in der Ewigkeit Bestand haben.

In der Loggia/Atrium finden Sie eine Ruheoase. An der Südwand ranken in Kürze Weinreben zur Pergola hinauf und sorgen für einen natürlichen Sonnen- und Klimaschutz.

Das komplette Projekt wurde mit regionalen Firmen aus Kärnten realisiert, wie z. B. Holzbau Bretis, Leopold Spenglerei Dachdeckerei, Hechenleitner Installationen Sanitär Wärmepumpe, Maschke Elektrotechnik Photovoltaik Speicherung, PRO LED Austria, Natursteine Bogensperger, Tschbull Glaserei. Fassade und Innenausbau: Firma H - I. & B. Stuckateure seit 1898 (D) als Unterstützung.

Das 19 Grad geneigte Dach der Villa West bietet optimale Belichtungsverhältnisse und sorgt somit für effektive Photovoltaik-Erträge.

**ALL DIES MACHT EIN RUNDUM GESUNDES UND WOHLFÜHLENDES ZUHAUSE AUS.**

Der, die KäuferIn hat noch Einfluss auf eine individuelle Gestaltung, insbesondere beim Masterbad mit Schlaf- und Ankleidebereich, sowie Teilbereiche/Wände im Salon. Auch Schalter- und Steckdosenabdeckungen sind in Design, Ausführung und Farbe noch frei wählbar.

Das Gesamtobjekt ist zu 98% fertiggestellt.

Hinweis:

Es besteht außerdem die Möglichkeit, das Gesamtobjekt, mit dem hier beschriebenen Bauteil Villa West und zusätzlich dem Bauteil Villa Ost, nebst großzügigem Grundstück, von 1.584 Quadratmeter, zu erwerben. Der Gesamtpreis ist in diesem Falle Verhandlungsbasis.

Zusätzlich sind noch genehmigte Garagen/Carports zu realisieren.

Bei Verkauf der Villa West, bleibt der Ostteil im Besitz des Bauherrn und dies ausschließlich zur Eigennutzung. Der renommierte und erfahrene Stukkateurmeister und Designer, steht somit für jedwede Beratung und Hilfestellung, rund um das gesamte Projekt zur Verfügung. Seine Umsetzung nach nunmehr fünfzehn Jahren Erfahrungen im hocheffizienten Bauen, insbesondere mit natürlichen Materialien, kommen Ihnen als KäuferIn, voll zugute!

## **Sonstiges**

ANGEBOTSPREIS FÜR DIE VILLA-WEST: 1.295.000 Euro

Hier rund 300 Quadratmeter Wohnfläche (gemäß DIN) und anteilige

Grundstücksfläche rund ca. 1.000 Quadratmeter.

**ES FALLEN KEINERLEI MAKLER-PROVISIONEN AN!**

Für die Planung und auch Bauleitung in Bezug auf die Außenanlagen, steht Ihnen der Bauherr auf Wunsch auch nach dem Erwerb kosten unentgeltlich zur Verfügung, siehe hierzu technischen Plan.

Lassen Sie sich von diesem einmaligen, architektonischen Kunstwerk begeistern und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin vor Ort. Gerne empfangen wir Sie kurzfristig in Kärnten.

## **Lage**

Im Gailtal bei Villach (nur 12 Fahrminuten) und Faaker See (ebenfalls 12 Fahrminuten) im Dreiländereck / Alpe-Adria-Region ist das Highlight von Süd-Kärnten entstanden.

Eingebettet von den "Karawanken", der südlichen Kalkalpen und dem Hausberg von Villach, dem "Dobratsch", dort führt die Villacher Alpenstraße über den Bergkamm.

Infrastruktur:

Öffentliche Verkehrsmittel, Autobahnanbindung

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Energieausweis vorhanden
Energieträger	Luft- /Wasserwärme
Baujahr	2025
HWB	33,50 kWh/(m²a)
HWB Energieklasse	A+
fGEE	0,00
fGEE Energieklasse	A++

## HWB Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

## fGEE Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Entstehung



Entstehung

# Exposé - Galerie



Architektonisches Highlight



Architektonisches Highlight

# Exposé - Galerie



Villa Dobratsch, Ost und West



Villa Dobratsch, Ost und West

# Exposé - Galerie

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingung



**HWB<sub>ref</sub>:** Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

**WWB:** Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

**HEB:** Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfeenergie.

**HSB:** Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

**RK:** Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energieerträgen.

**EEB:** Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich es dafür notwendigen Hilfeenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**f<sub>GE</sub>:** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des da notwendigen Hilfeenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergie (Anforderung 2007).

**PEB:** Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorstufen. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>re</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>:** Gesamt dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorstufen.

**SK:** Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klima wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktuell.

**Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.**

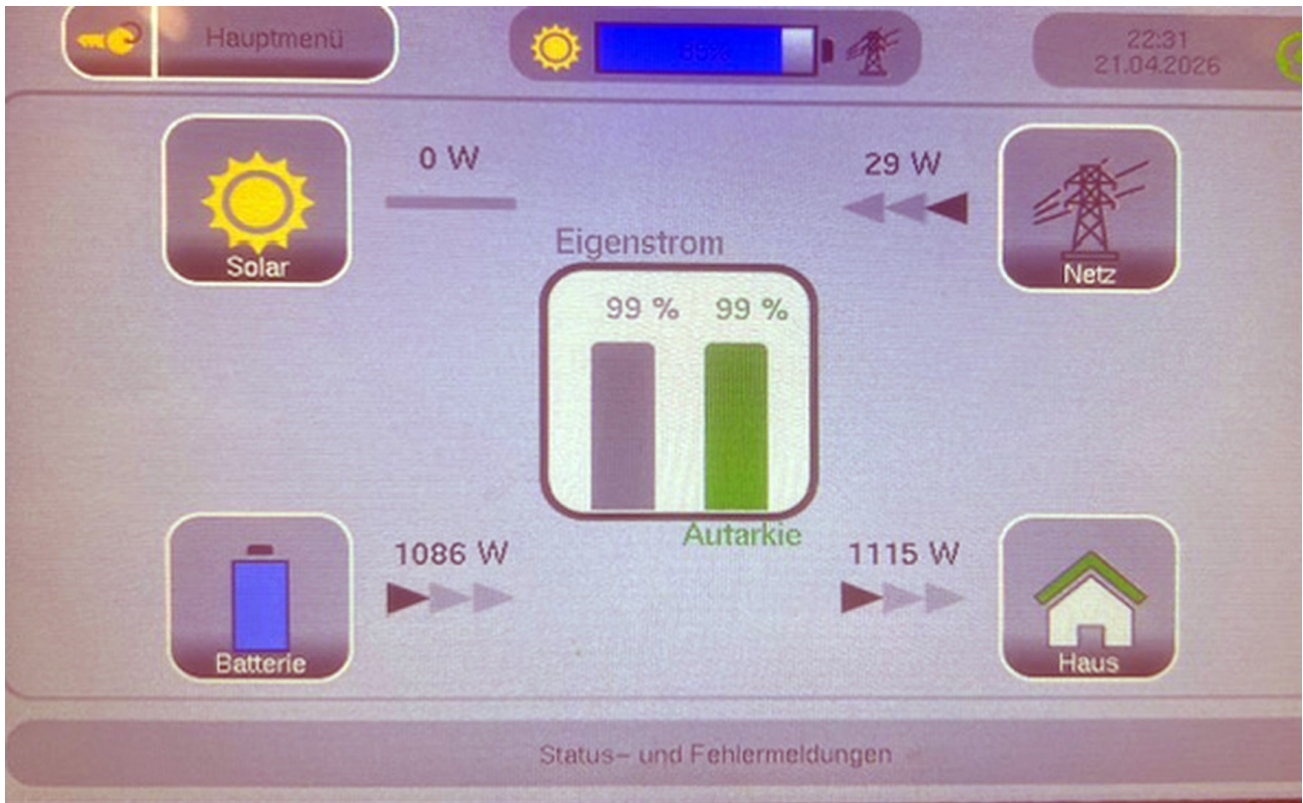
Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAUG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es werden übliche Abklotzregeln unter

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at Bearbeiter Dipl.-Ing. Mari  
p2023.243701 REPEA19 01921 - Kärnten Geschäftszahl 1225-21 HAF ist 05.11.2024

Energieausweis



Photovoltaik-Speicher



Autarke Hochleistung

# Exposé - Galerie



Garage/Eingangsportal



Die waagerechte Metallunterkonstruktion der Schall-Brandschutz-Wärmedämmfassade ist verbunden mit den diagonalen und senkrechten Metallbändern, die an die Ringerdung angeschlossen ist, um den Elektrosmog abzuleiten.

Fassaden-Abschirmung

# Exposé - Galerie



Löschen des Fein-Kalks



Maschinelles Auftragen



Salon mit Einbauküche

# Exposé - Galerie



Natursteinboden Kanfanar Salon



Salon (dig. Mont.)

# Exposé - Galerie



Detail Salon Decke



Detail Stucklichtvoute, Salon

# Exposé - Galerie



Salon (Ist-Zustand)



Atrium und Salon (dig. Mont.)

# Exposé - Galerie



Gästezimmer EG



Gästebad EG

# Exposé - Galerie



Gästebad Dusche EG



Gäste-WC EG

# Exposé - Galerie

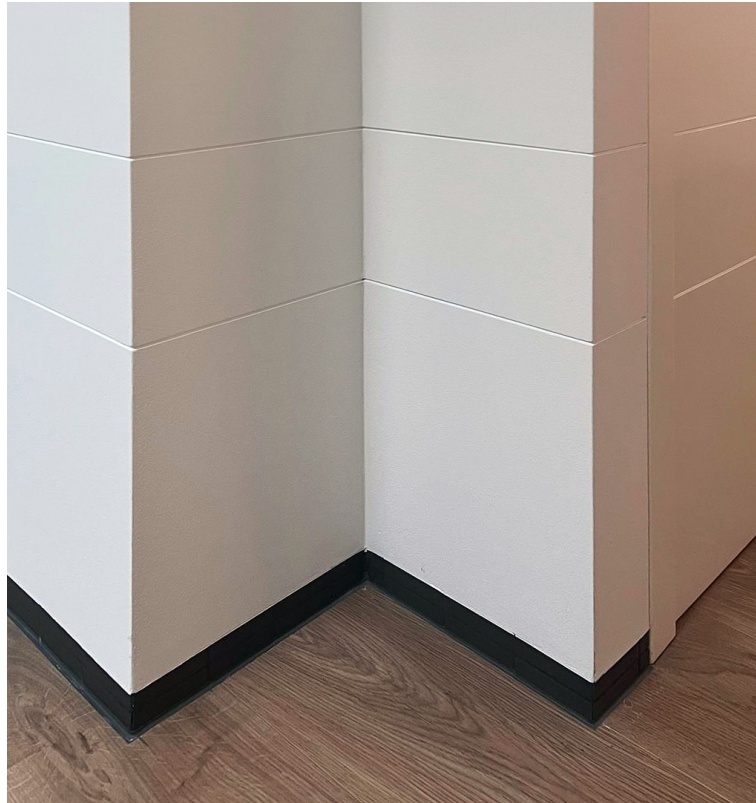


Masterbad mit Ausblick



Jacuzzi Originaleinbau

# Exposé - Galerie

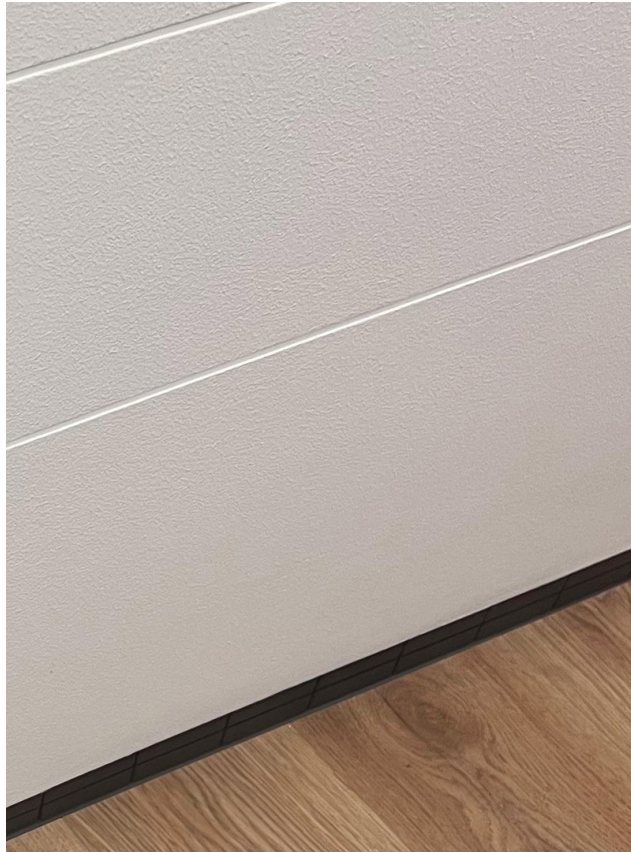


Detail OG



Detail OG

# Exposé - Galerie



Detail Steinsockel bündig OG

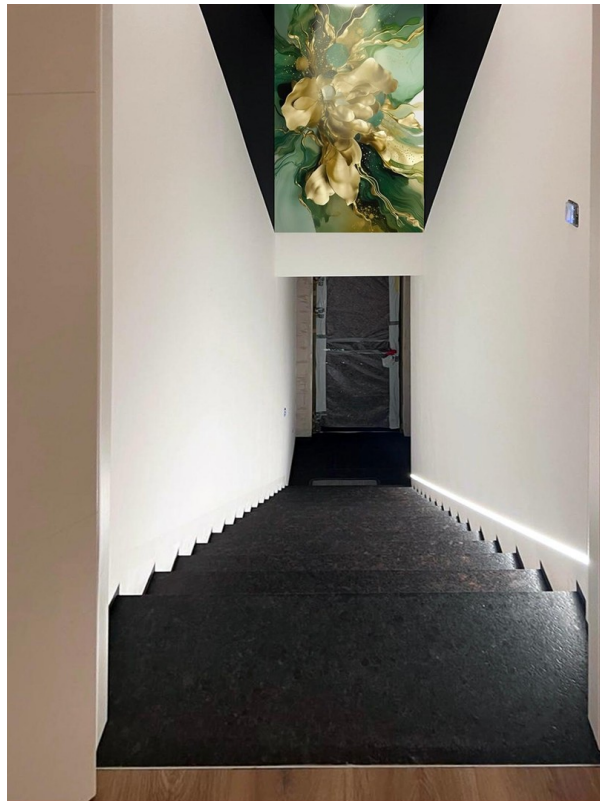


Detail Wand/Decke OG

# Exposé - Galerie



OG Galerie

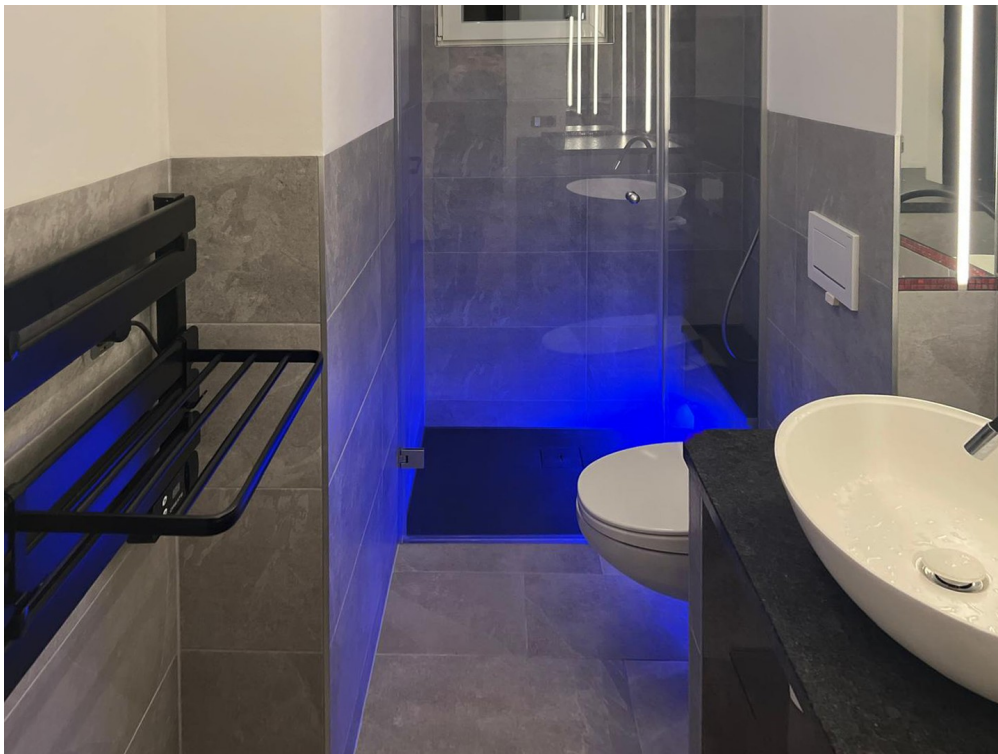


Treppe OG/EG (dig. Mont.)

# Exposé - Galerie



Teppe OG/EG (Ist-Zustand)



Bad OG

# Exposé - Galerie



Detail Bad OG



Detail Bad OG

# Exposé - Galerie



Naturst. Coffee Brown/Parkett



Durchblick vom Foyer z. Salon

# Exposé - Galerie



Kalkputz-Maserung



Harmonisch zum Holzwerk

# Exposé - Galerie



Atrium/Weinergola



Atrium/Weinergola

# Exposé - Galerie



Atrium/Weinpergola



Schalterprogramm Jung

# Exposé - Galerie



Villa Ost, Schlaf-Bad



Villa Ost, Schlaf-Bad

# Exposé - Galerie



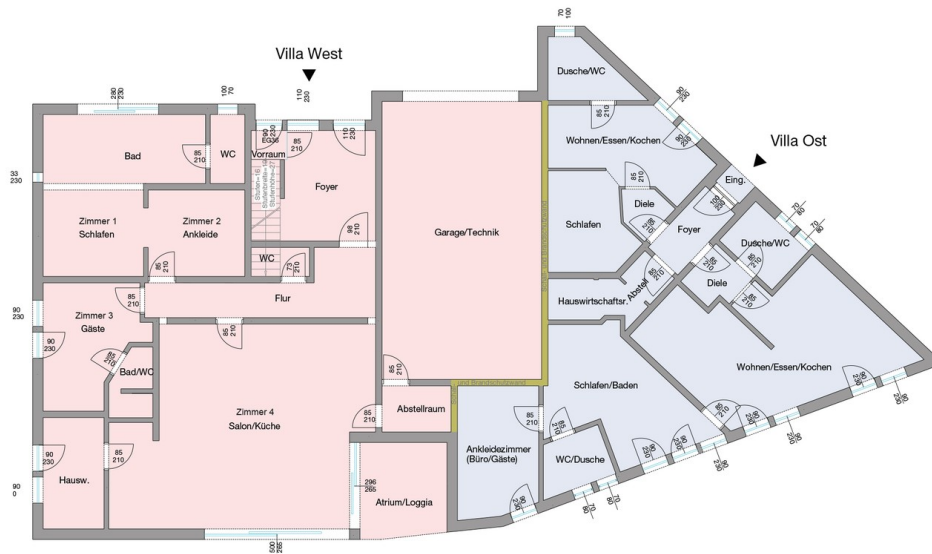
Villa Ost, Schlaf-Bad



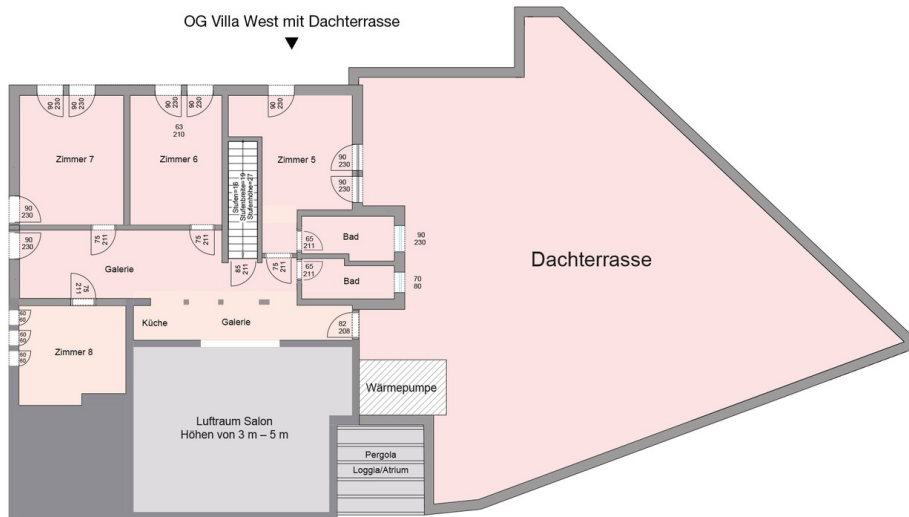
Villa Ost, Schlaf-Bad



# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

**SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen**

	HWB <sub>Ref,SK</sub>	PEB <sub>SK</sub>	CO <sub>2eq,SK</sub>	f <sub>GEE,SK</sub>
A+++		A+++	A+++	A+++
A+				
A				
B	B			
C				
D				
E				
F				
G				

**HWB<sub>Ref</sub>:** Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

**WWWB:** Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

**HEB:** Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

**HHSB:** Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

**RK:** Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

**EEB:** Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**f<sub>GEE</sub>:** Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB:** Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>em.</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>n.em.</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

**SK:** Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

**Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.**

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.