

Villa Luce

Sonnenplateau Ritten



Villa mit Garconnière, Tiefgarage, SPA-Bereich und naturnaher Gartenanlage

Umgebung



Inmitten einer malerischen, grünen Umgebung und vollständig von einem gewachsenen Mischwald umgeben. Die ruhige Lage der Villa bietet nicht nur absolute Privatsphäre, sondern auch ein außergewöhnliches Naturerlebnis direkt vor der Haustür. Großzügige Fensterfronten eröffnen einen unverbauten Blick ins Grüne, während Sonnenlicht durch die Baumkronen ein einzigartiges Lichtspiel im Innenraum erzeugt.

Die Highlights hier - ruhige Alleinlage mitten im Mischwald, großes, eingewachsenes Grundstück mit altem Baumbestand, eine architektonisch anspruchsvolle Villa mit moderner Ausstattung, großzügige Terrassenflächen und ein harmonisch in die Natur integrierter Garten. Zudem verfügt das Objekt über eine reine Süd-Ausrichtung für optimale Lichtverhältnisse. Ein Ort, an dem man die Natur nicht nur sieht, sondern spürt. Ideal für alle, die naturnah und exklusiv wohnen möchten.





UMGEBUNG

Objektbeschreibung

Das Gebäude umfasst zwei separate Wohneinheiten und bietet durchdachte Grundrisse, hochwertige Ausstattung und großzügige Aufenthaltsbereiche mit Südorientierung. Die moderne Architektur wird durch klare Linien, offene Strukturen und eine durchgängige Verbindung zur Natur unterstrichen.

Erschlossen werden beide Wohneinheiten ebenerdig. Durch die Hanglage des Grundstückes ist sowohl im Erdgeschoss, wie auch im Obergeschoss eine ebenerdige Erschließung möglich.

Große Wohneinheit (Hauptwohnung)

Diese exklusive Maisonette-Wohnung erstreckt sich über Erdgeschoss und Obergeschoss und bietet ein komfortables Raumangebot für gehobene Wohnansprüche.

- **Erdgeschoss:**
 - Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche
 - Hauswirtschaftsraum
 - Hobbyraum
 - Schrankraum
 - Zugang zu einem weitläufigen, südlich gelegenen Aufenthaltsbereich
- **Obergeschoss:**
 - Zwei Schlafzimmer, jeweils mit eigenem Badezimmer

Kleine Wohneinheit (Einliegerwohnung)

Die kompakte, aber stilvolle Einliegerwohnung im östlichen Bereich des Obergeschosses eignet sich ideal als Gästewohnung, Büro oder zur Vermietung.

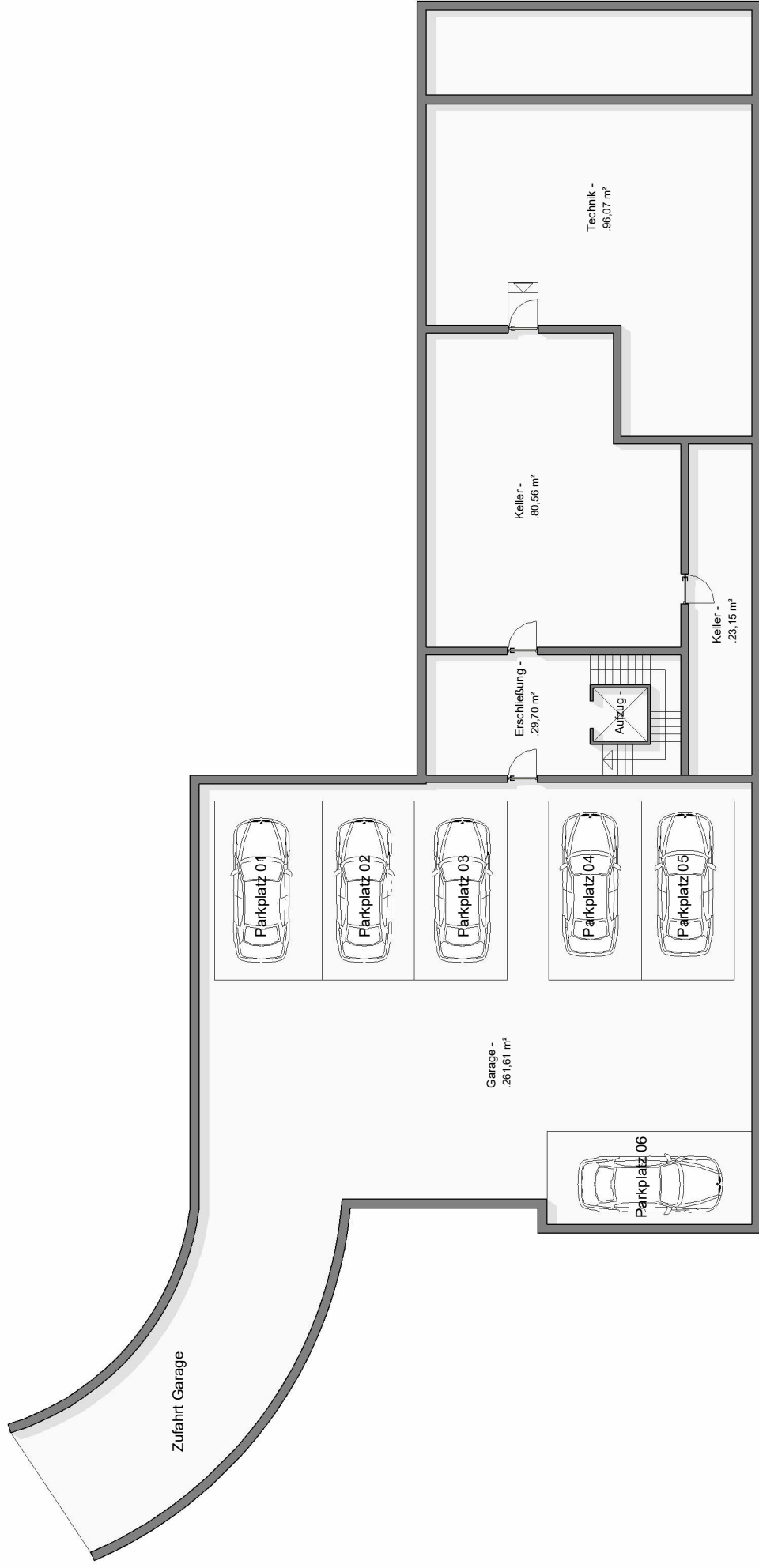
- Wohn-/Essbereich mit offener Küche
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Südseitiger Balkon

Besondere Ausstattungsmerkmale

- **SPA-Bereich** im Erdgeschoss (ca. 75 cm tiefer gelegt):
 - Sauna
 - Kleines Hallenbad
 - Ruheraum
- **Tiefgarage** mit ebenerdiger Zufahrt – an den Geländeverlauf angepasst
- **Personenaufzug** vom Untergeschoss bis ins Obergeschoss
- Südseitige Balkone und Aufenthaltsbereiche mit hochwertiger Belichtung
- Gartenanlage mit Naturteich und regionaltypischer Bepflanzung

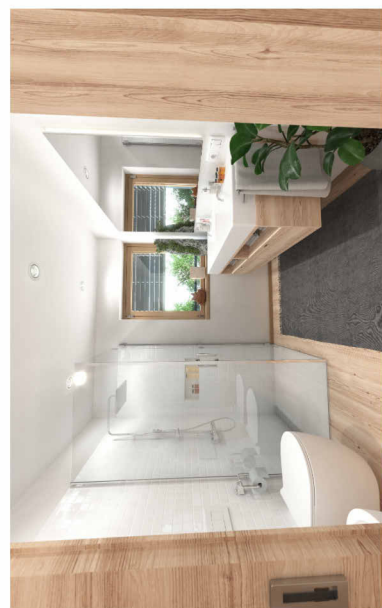
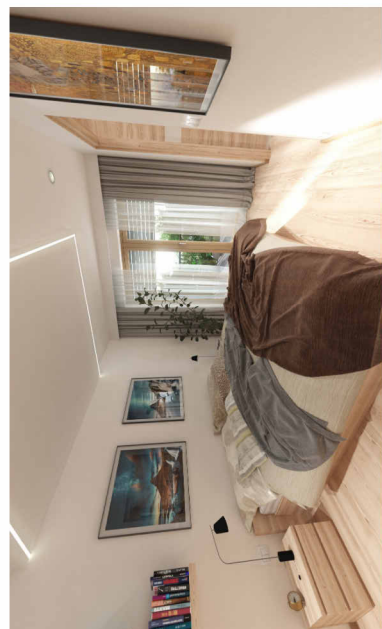
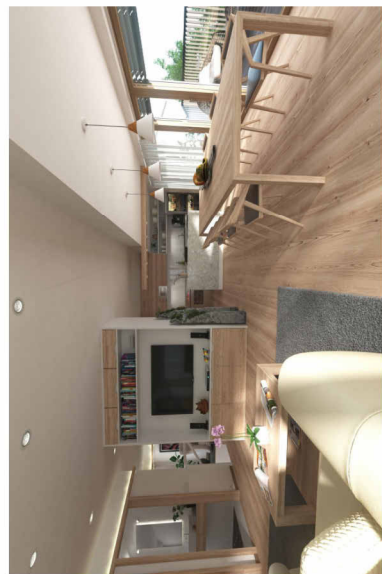
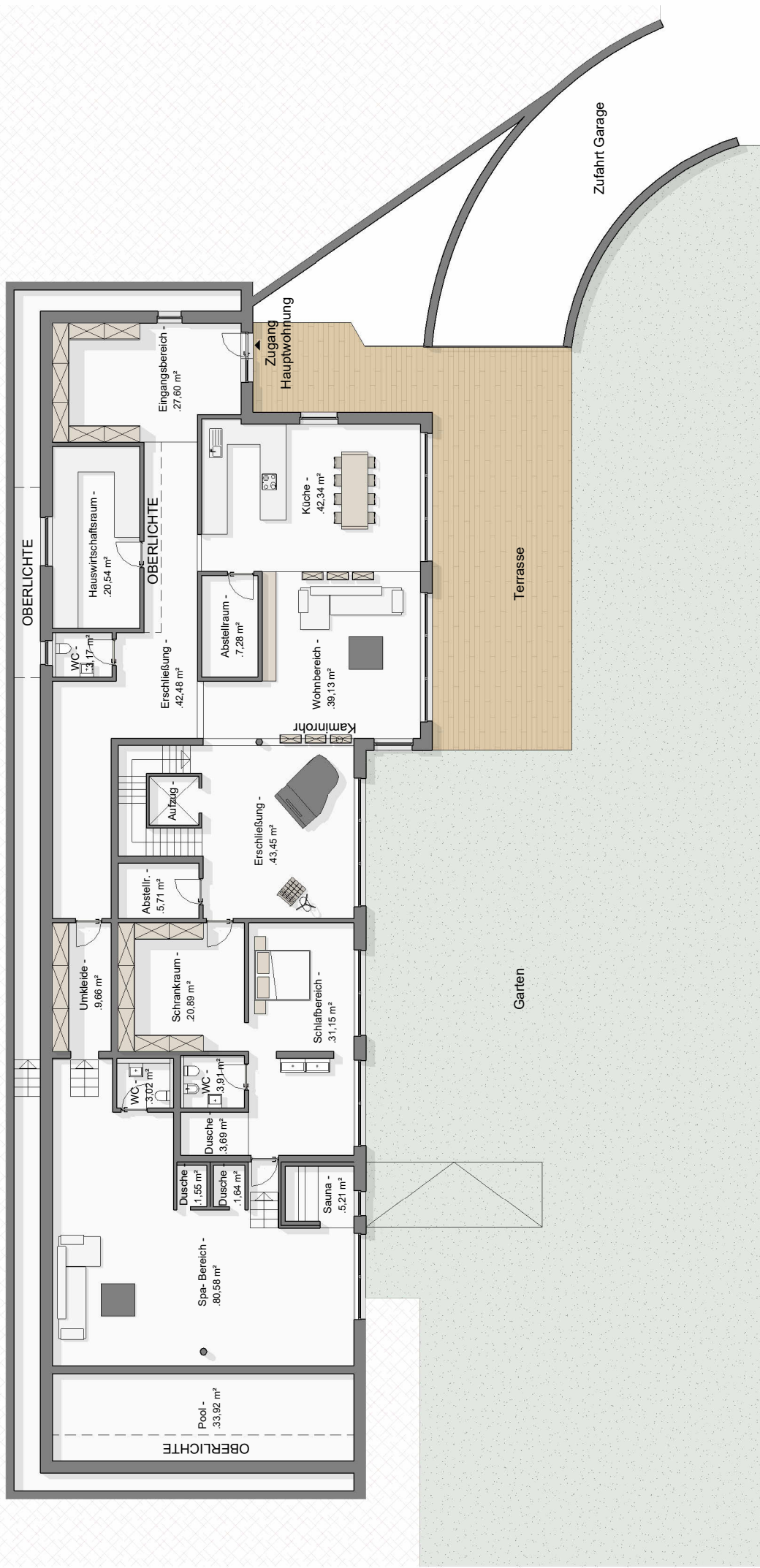
Dieses Wohnhaus vereint architektonische Klarheit, naturnahes Wohnen und eine durchdachte Aufteilung in zwei separate Einheiten. Ob als Generationenhaus, mit Vermietungspotenzial oder für exklusives Wohnen mit Wellnesskomfort – dieses Projekt bietet höchste Wohnqualität in traumhafter Lage.

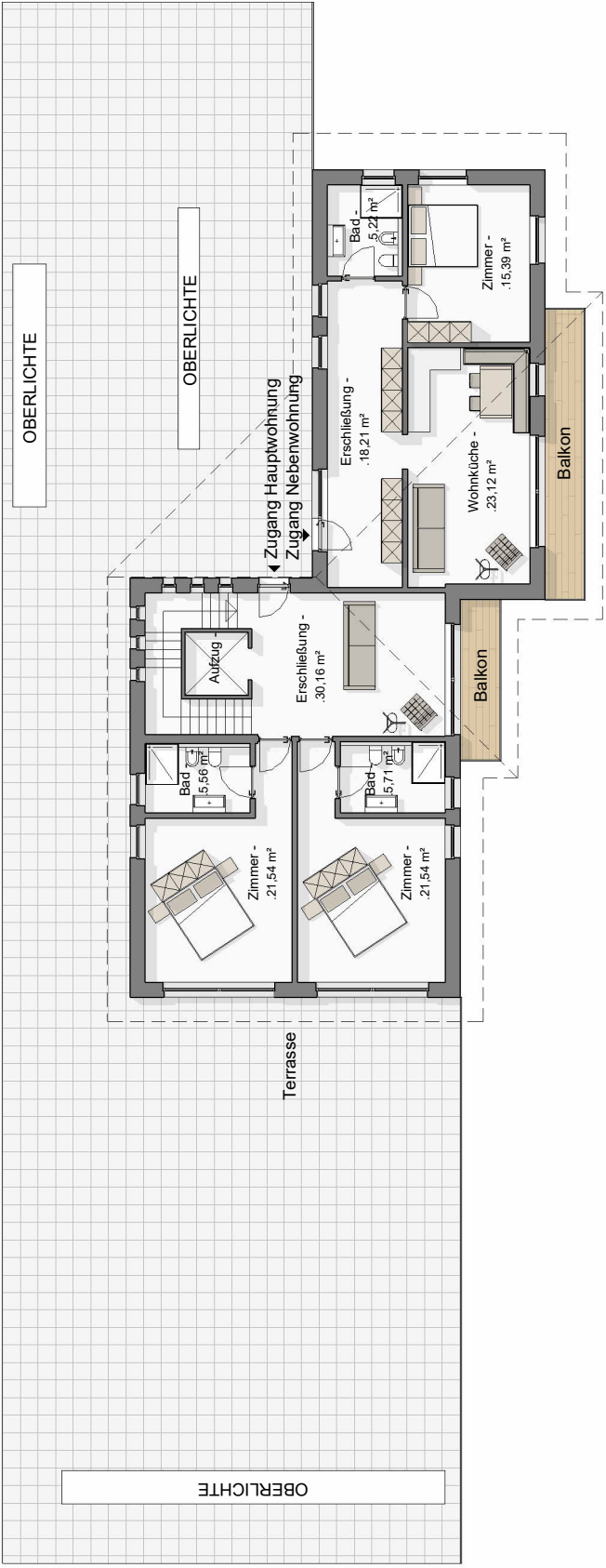




GARAGE | 261,60m²

KELLERBEREICH | 229,50m²

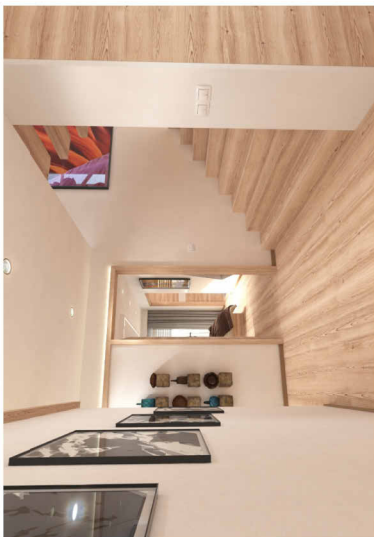




GROSSE WOHNHEINHEIT | 375,85m²

SPA-BEREICH | 135,50m²

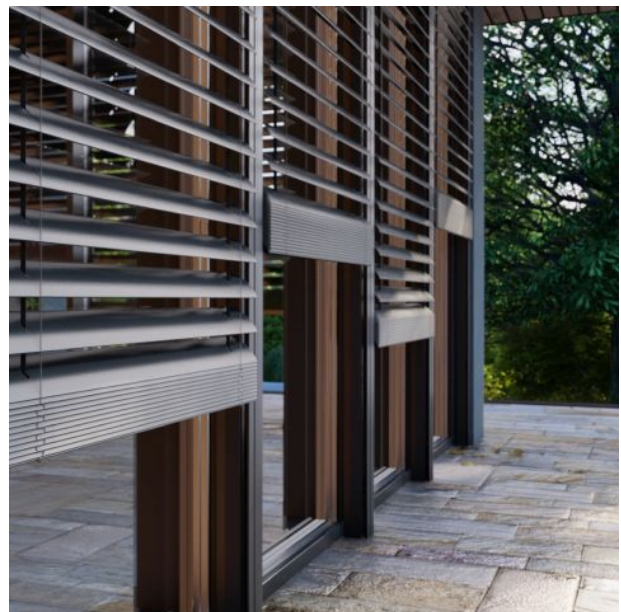
KLEINE WOHNHEINHEIT | 61,90m²



Fenster und Beschattung



Die hochwertigen Fenster mit Dreifachverglasung vereinen zeitlos schlichtes Design mit moderner Funktionalität – ideal für eine anspruchsvolle Architektur. Die klare Linienführung und rahmennahe Ästhetik fügen sich harmonisch in die Fassadengestaltung ein und unterstreichen die elegante Zurückhaltung des Gesamtbildes. Dank der energieeffizienten Dreifachverglasung sorgen die Fenster für hervorragende Wärmedämmung und ein angenehm ausgeglichenes Raumklima – zu jeder Jahreszeit. Der integrierte Raffstore bietet zuverlässigen Sichtschutz und erlaubt eine flexible Lichtregulierung, ganz nach Ihren Bedürfnissen. Gleichzeitig schützt er vor sommerlicher Überhitzung und trägt damit zur passiven Klimatisierung bei.



Bodenbeläge



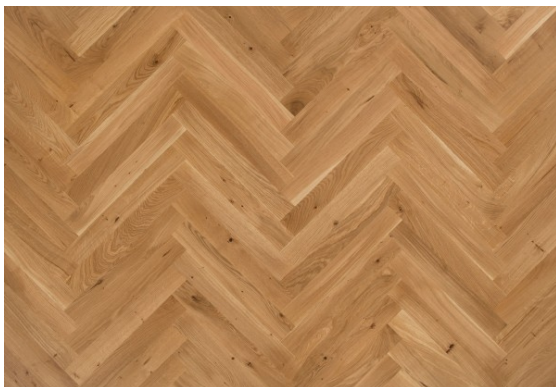
Exklusive Holzbodenbeläge bringen natürliche Eleganz und zeitlose Schönheit in Ihre Wohnung. Ausgesuchte Hölzer wie Eiche, Nussbaum oder Räuchereiche schaffen eine warme, einladende Atmosphäre und verleihen jedem Raum Charakter und Tiefe.

Die hochwertigen Oberflächen sind fein geschliffen, geölt oder matt lackiert und überzeugen durch ihre authentische Haptik sowie ihre langlebige Qualität. Je nach Wunsch stehen klassische Dielenformate oder moderne Fischgrät- und Chevron-Verlegemuster zur

Auswahl – abgestimmt auf das architektonische Konzept des Objektes.

Die Bodenbeläge aus Holz sind nicht nur dauerhaft formstabil, pflegeleicht und wertbeständig, sondern auch ideal für luxuriöse Wohnräume mit gehobenem Anspruch.

Ob als stilvoller Kontrast zu modernen Einrichtungselementen oder als harmonische Ergänzung zu klassischer Architektur – edle Holzböden setzen ästhetische Akzente und schaffen ein exklusives Wohngefühl auf Schritt und Tritt.



Fliesenboden mit individueller Farbauswahl



Der Fliesenboden vereint moderne Funktionalität mit ästhetischem Anspruch – ideal für hochwertige Wohnräume, Bäder und Eingangsbereiche. Die sorgfältig ausgewählten Fliesen zeichnen sich durch ihre **rutschfeste Oberfläche** aus und bieten damit ein hohes Maß an Sicherheit, ohne auf stilvolle Optik zu verzichten.

Erhältlich in einer **vielfältigen Auswahl an Farben und Oberflächen**, lässt sich der Bodenbelag perfekt auf das individuelle

Gestaltungskonzept Ihrer Villa abstimmen – von dezentem Grau und warmen Sandtönen bis hin zu eleganter Stein- oder Betonoptik. Die Fliesen überzeugen durch ihre Robustheit, Pflegeleichtigkeit und Langlebigkeit.

Ob als stilvolle Basis für moderne Wohnräume oder als funktionaler Bodenbelag in stark frequentierten Bereichen – dieser Fliesenboden vereint Sicherheit, Design und Qualität auf höchstem Niveau.



Badezimmerausstattung



Die Badezimmerausstattung steht für moderne Eleganz, kompromisslose Qualität und höchsten Komfort. Jedes Detail – von den Armaturen bis zur Duschverglasung – ist sorgfältig ausgewählt und harmonisch aufeinander abgestimmt.

Zeitlos designte **Armaturen** aus verchromtem oder gebürstetem Edelstahl überzeugen durch präzise Verarbeitung, angenehme Haptik und langlebige Funktionalität.

Die klaren Linien und feinen Oberflächen setzen stilvolle Akzente und unterstreichen die hochwertige Anmutung des Raums.

Die **Duschtassen** sind flach, nahtlos in den Boden integriert und bieten sowohl eine elegante Optik als auch hohen Einstiegscomfort.

Hergestellt aus mineralischem Guss oder Acryl mit rutschhemmender Beschichtung, sorgen sie für Sicherheit und ein angenehmes Laufgefühl.

Abgerundet wird das Design durch rahmenlose **Duschverglasungen** aus hochwertigem Sicherheitsglas. Sie wirken leicht und transparent, unterstreichen das offene Raumgefühl und lassen sich dank spezieller Beschichtungen besonders leicht reinigen.

Diese Ausstattung verwandelt jedes Bad in eine stilvolle Wohlfühloase – funktional, ästhetisch und nachhaltig wertbeständig.



Elektro- und Medieninstallation



Die Elektro- und Medieninstallation dieser Villa bietet höchsten Wohnkomfort und ist exakt auf die Bedürfnisse modernen Wohnens abgestimmt. Mit einer **flächendeckenden Ausstattung in allen Räumen** sorgt sie für uneingeschränkte Konnektivität, Komfort und Unterhaltung – jederzeit und überall.

Für optimalen **TV-Genuss** sind alle Wohn- und Schlafräume mit entsprechenden Anschlussmöglichkeiten ausgestattet – vorbereitet für Satelliten-, Kabel- oder Internet-TV. Die **strukturierte Medienverkabelung** erlaubt flexible Nutzung von Streamingdiensten, Smart-Home-Komponenten und audiovisuellen

Anwendungen auf dem neuesten Stand der Technik.

Zahlreiche, **intelligent platzierte Steckdosen**, LAN- und Multimediaanschlüsse sowie **ausreichend Licht- und Schaltkreise** sind in allen Bereichen vorhanden – vom Wohnraum über Küche und Bad bis hin zu Arbeits- und Nebenräumen. So ist jeder Raum sofort bezugsfertig und vielseitig nutzbar – ganz ohne aufwendige Nachrüstung.

Diese Elektro- und Medienausstattung bietet alles, was man zum Leben braucht – komfortabel, modern und bereit für die Technik von morgen.

