

An architectural rendering of a modern, two-story residential building. The building features a light-colored facade, dark window frames, and a prominent garage. The scene is overlaid with a semi-transparent green filter. In the foreground, there is a lawn with some landscaping, including a small tree and some shrubs. The overall atmosphere is clean and professional.

Neubau Wohnprojekt in Arnoldstein

Baubeginn Herbst 2025





Zuhause beginnt mit Vertrauen!

ARTIS GmbH ist ein junges Bauunternehmen aus Villach, das moderne Architektur mit echter Handschlagqualität verbindet.

Ob schlüsselfertiges Reihenhaus, Doppelhaus, Sanierung oder individuell geplantes Einfamilienhaus – ARTIS begleitet Kund:innen von der ersten Idee bis zur Schlüsselübergabe.

Als regionaler Bauträger übernimmt das Team die vollständige Organisation und sorgt für einen reibungslosen Ablauf. Persönliche Betreuung durch die beiden Geschäftsführer, kurze Wege, schnelle Entscheidungen und hohe Flexibilität zeichnen ARTIS aus.

Wer ein Zuhause sucht, findet hier nicht nur Qualität, sondern auch Menschen, die wirklich mitdenken – verlässlich, bodenständig und direkt vor Ort.

Taulant Hoxhaj
Taulant Hoxhaj

Din Kameraj
Din Kameraj



Wohnen & Leben in Arnoldstein.

MODERNER WOHNRAUM IM DREILÄNDERECK

Im Süden Kärntens, eingebettet zwischen Villach, Italien und Slowenien, entsteht in Arnoldstein ein hochwertiger Neubau mit drei stilvoll geplanten Wohneinheiten.

Jede Einheit erstreckt sich über zwei Etagen – Erd- und Obergeschoss – und bietet durchdachten Wohnraum für Paare, Familien oder Menschen mit dem Wunsch nach Ruhe und Klarheit.

Die Einheiten sind über elegante Doppelcarports verbunden und verfügen über separate Eingänge, die seitlich erschlossen werden.

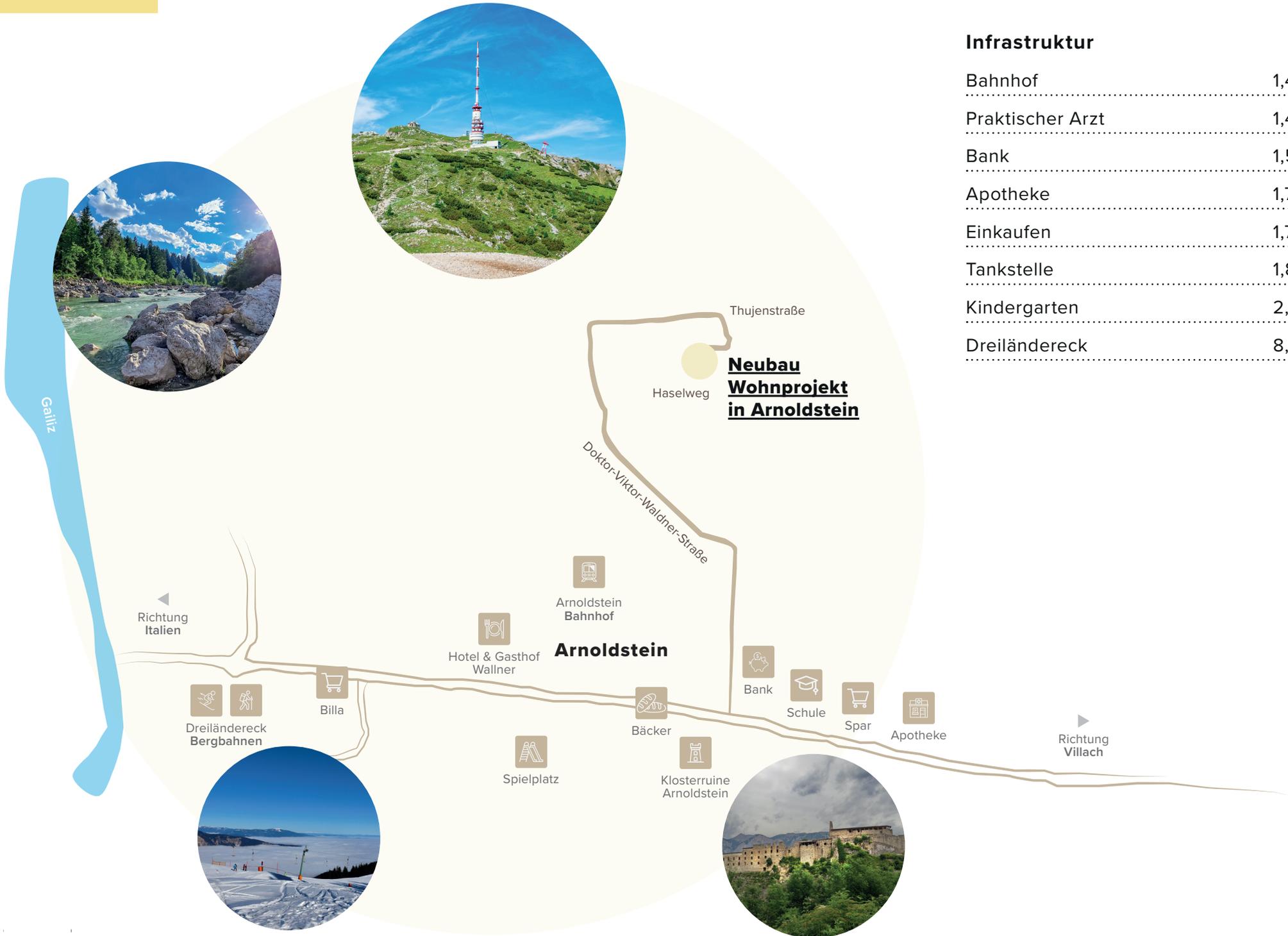
Die Zufahrt zum Projekt erfolgt über die Parzelle Nr. 333/2 in der Katastralgemeinde 75402 Arnoldstein, gelegen zwischen den Grundstücken Thujenstraße 6 und 8. Dort entstehen die Vorplätze, die sich als einladende Zugänge zu den Häusern gestalten und

architektonische Harmonie, Privatsphäre und ein Gefühl von Eigenständigkeit schaffen – mitten im charmanten 7.000-Einwohner-Ort Arnoldstein, umgeben vom landschaftlichen Reichtum des Gailtals.

Das Projekt steht für modernes Wohnen in ländlich-zentraler Lage – mit Blick auf Komfort und die hohe Lebensqualität im südlichsten Teil Kärntens.



STANDORT



Infrastruktur

Bahnhof	1,4 km
Praktischer Arzt	1,4 km
Bank	1,5 km
Apotheke	1,7 km
Einkaufen	1,7 km
Tankstelle	1,8 km
Kindergarten	2,2 km
Dreiländereck	8,3 km

Haus 01

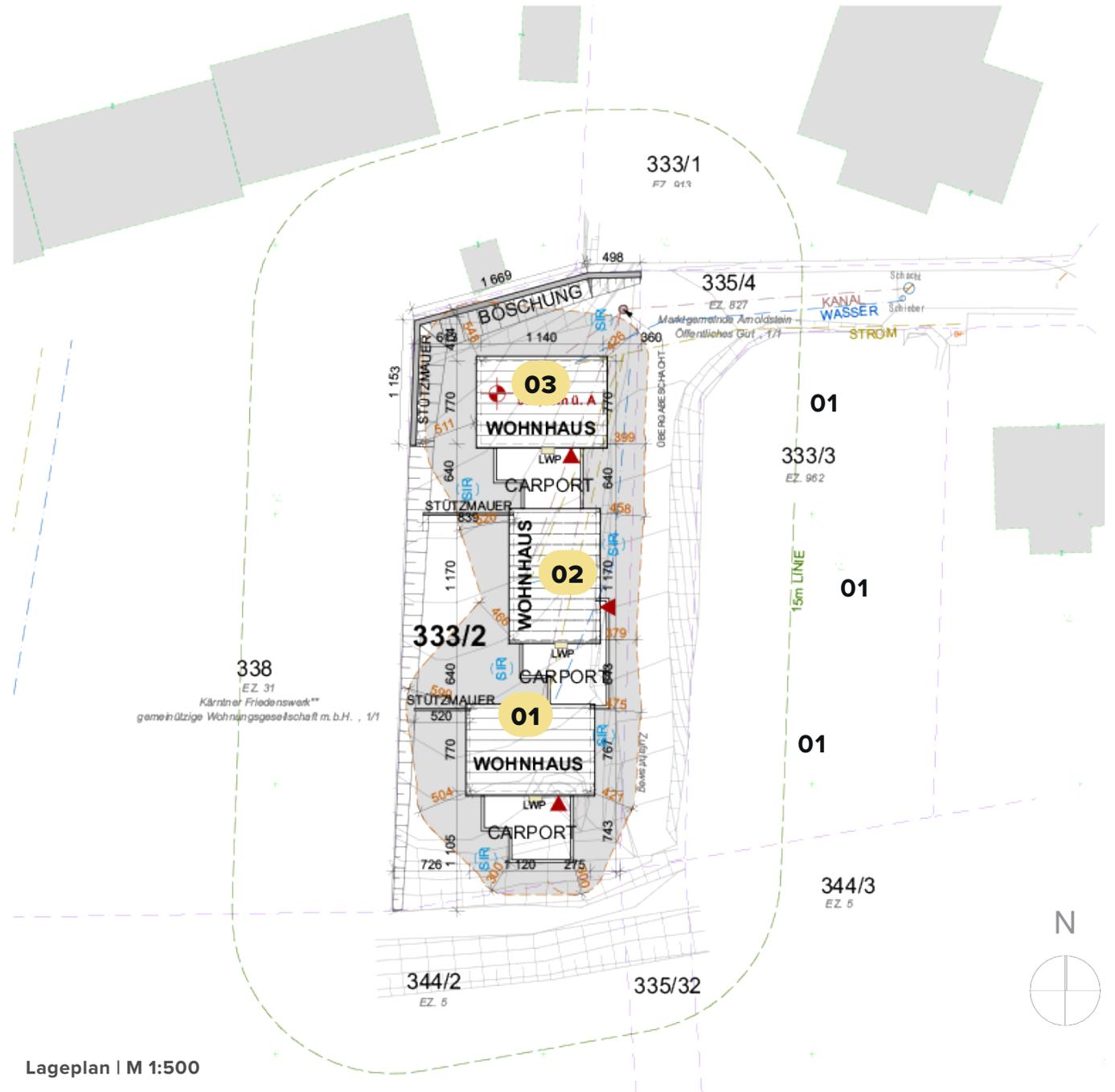
- » Wohnfläche 130 m²
- » Grünfläche 243 m²
- » Gesamt 437 m²

Haus 02

- » Wohnfläche 134 m²
- » Grünfläche 205 m²
- » Gesamt 380 m²

Haus 03

- » Wohnfläche 127 m²
- » Grünfläche 175 m²
- » Gesamt 356 m²



Lageplan | M 1:500



VISUALISIERUNGEN



Erdgeschoss

- » Vorraum 11,64 m²
- » Wohnküche 37,06 m²
- » Büro 11,44 m²
- » AR 6,88 m²
- » WC 2,70 m²

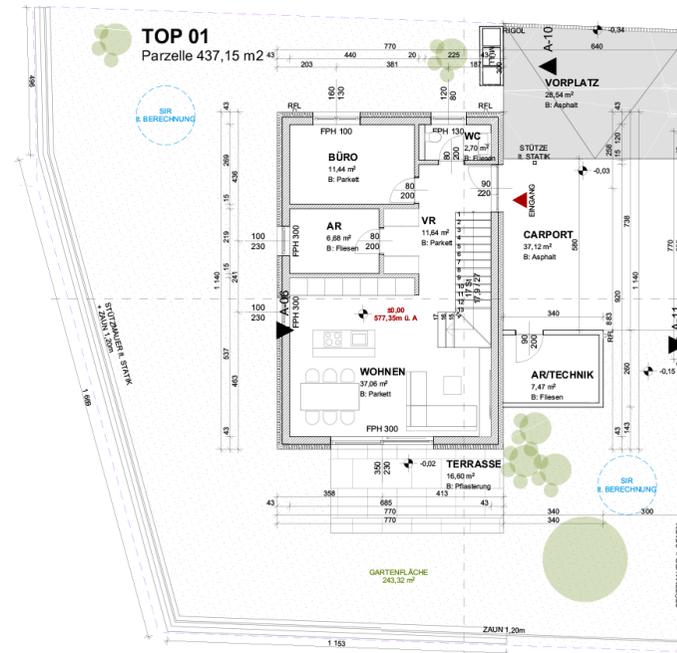
Obergeschoss

- » Zimmer 01 14,64 m²
- » Zimmer 02 10,79 m²
- » Zimmer & Schrankraum 19,65 m²
- » Bad 9,97 m²
- » Vorraum 5,45 m²

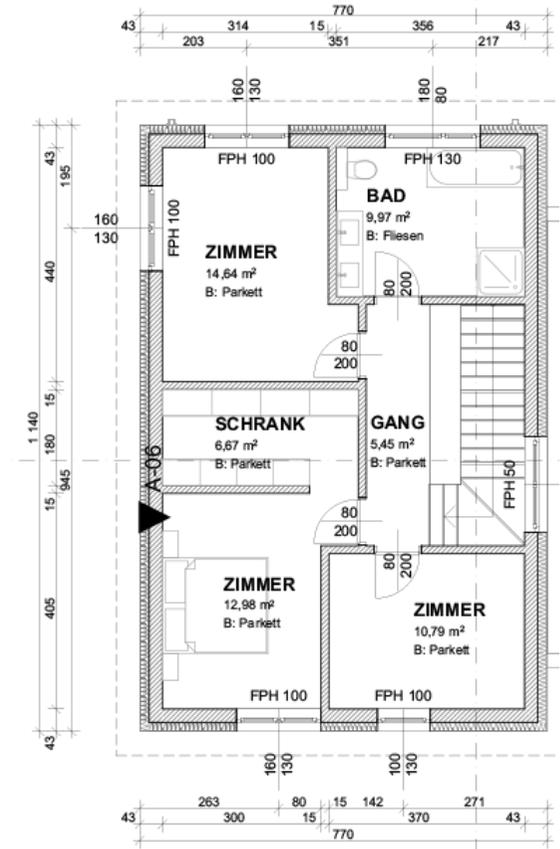
Außenbereich

- » Carport 37,12 m²
- » AR/Technik 7,47 m²
- » Terrasse 16,60 m²

Erdgeschoss



Obergeschoss



130 m²
Wohnfläche



243 m²
Grünfläche



€ 489.000,-
Schlüsselfertig

Erdgeschoss

- » Vorraum 11,64 m²
- » Wohnküche 39,15 m²
- » Büro 11,44 m²
- » AR 6,68 m²
- » WC 2,70 m²

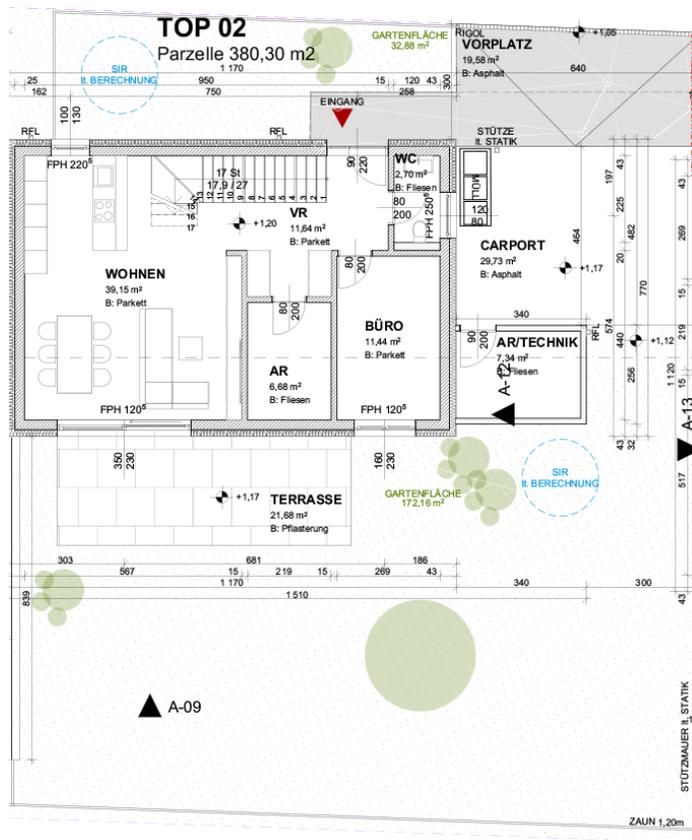
Obergeschoss

- » Zimmer 01 14,65 m²
- » Zimmer 02 11,72 m²
- » Zimmer & Schrankraum 20,59 m²
- » Bad 9,95 m²
- » Vorraum 5,51 m²

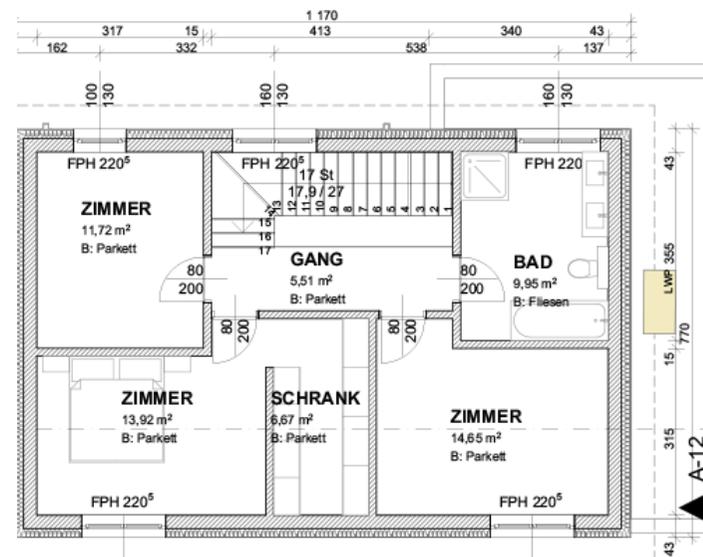
Außenbereich

- » Carport 29,37 m²
- » AR/Technik 7,34 m²
- » Terrasse 21,68 m²

Erdgeschoss



Obergeschoss



134 m²
Wohnfläche



205 m²
Grünfläche



€ 489.000,-
Schlüsselfertig

Erdgeschoss

- » Vorraum 11,64 m²
- » Wohnküche 35,69 m²
- » Büro 11,44 m²
- » AR 6,68 m²
- » WC 2,70 m²

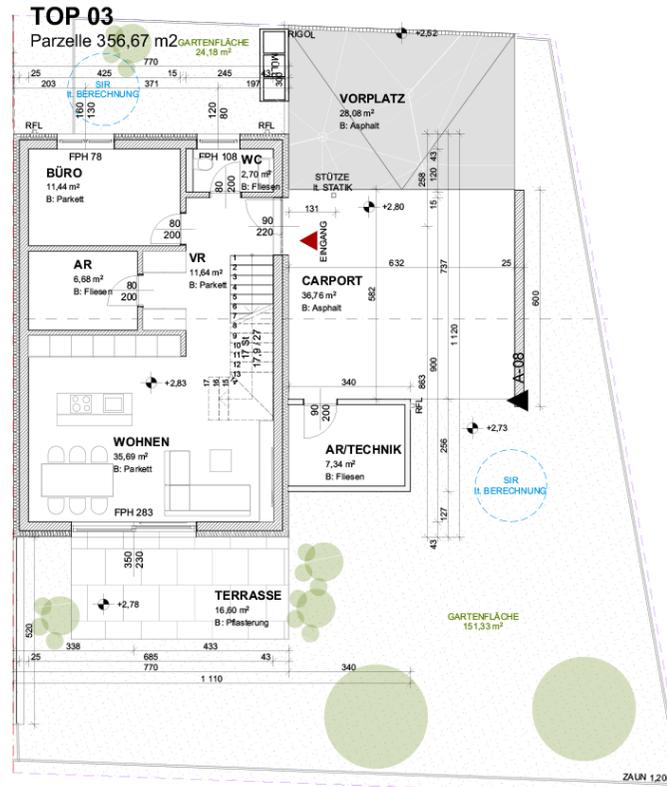
Obergeschoss

- » Zimmer 01 14,64 m²
- » Zimmer 02 10,13 m²
- » Zimmer & Schrankraum 18,87 m²
- » Bad 9,97 m²
- » Vorraum 5,51 m²

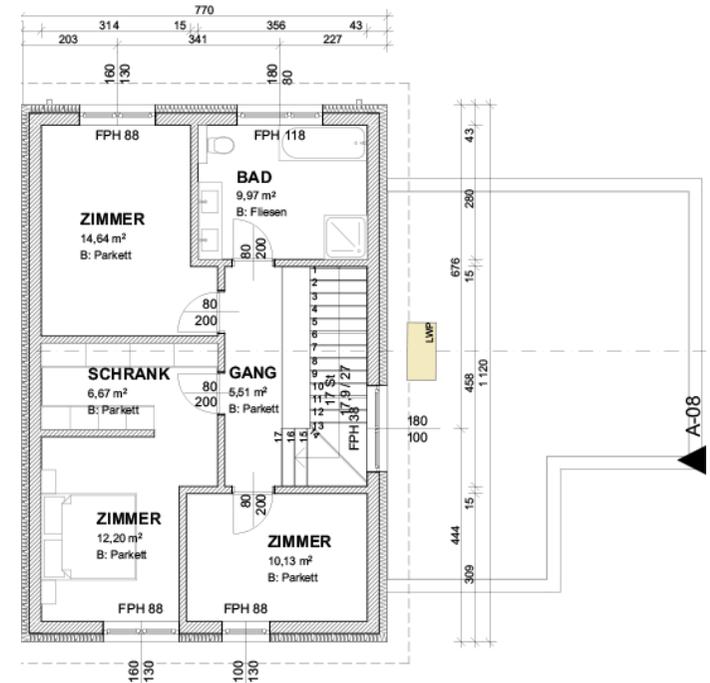
Außenbereich

- » Carport 36,76 m²
- » AR/Technik 7,34 m²
- » Terrasse 16,60 m²

Erdgeschoss



Obergeschoss



127 m²
Wohnfläche



175 m²
Grünfläche



€ 479.000,-
Schlüsselfertig



Bauwerber

Artis GmbH

Leiningengasse 14, 9500 Villach

» **Geschäftsführer Taulant Hoxhaj**

Telefon: +43 676 84 66 46 690

» **Geschäftsführer Din Kameraj**

Telefon: + 43 676 45 38 013

Lage des Grundstücks

» Gemeinde: Arnoldstein

» Katastralgemeinde: 75402 Arnoldstein

» Grundstück Nr.: 333/0

» Adresse: Haselweg

Erläuterung des Vorhabens

Neubau von drei Wohneinheiten die mit Doppelcarports verbunden werden. Die Einheiten bestehen aus einem Erd – und Obergeschoss. Die Eingänge der Wohneinheiten erfolgen seitlich über die Carports. Entlang des öffentlichen Guts (Parz. Nr. 335/32) werden die Vorplätze angeordnet.

Bauplatz

» Topographie: Derzeit Hanglage, nach der Bebauung in drei Plateaus gegliedert.

» Hochwassergefahr: keine

» Verkehrsmäßig: Die Zufahrt erfolgt über Parz. Nr. 335/32

» Energieversorgung: Kelag

» Wasserversorgung: Gemeinde Arnoldstein

» Ableitung der Schmutzwässer: Anschluss an den Ortskanal

» Ableitung der Oberflächenwässer:

» Versickerung auf Eigengrund

Aufschließungskosten

Die Kosten für öffentliche Versorgungsnetz (Strom, Wasser, Abwasser) und das Verkehrsnetz (Straßen, Gehwege) sind bereits im Kaufpreis enthalten.

Rohbau

25 cm starke Stahlbetonbodenplatte mit Frostschräge nach statischem Erfordernis. Aufgehendes Mauerwerk aus 25cm Hochlochziegel mit Vollwärmeschutz. Die Decke über dem Erdgeschoss wird als Stahlbetondecke ausgeführt. Die Zwischenwände werden tragend aus 25cm und nichttragend aus 10cm Ziegel errichtet.



Ausbau

Fußböden erhalten eine gebundene Wärmedämmschüttung, einen 7cm starken Estrich mit Trittschall- und Wärmedämmung. Wandbelege Innenwände werden in allen Geschossen verputzt und gemalt.

Pulldach

Die äußere Eindeckung erfolgt mit langlebigem Stehfalz in Sarnafil, wetterfest und pflegeleicht. Darunter sorgen Holzschalungen, eine Lüftungsebene und eine Unterdachbahn für Stabilität, Hinterlüftung und zusätzlichen Schutz.

Die starke Dämmebene mit insgesamt rund 30 cm Dämmstärke (inkl. Sparren, Aufdopplung und Holzschalung) gewährleistet hervorragenden Wärmeschutz.

Innen folgen Dampfsperre, Installationsebene sowie Gipskartonplatten als sauberer Raumabschluss.

Insgesamt erreicht der Dachaufbau eine Stärke von knapp 49 cm – ein durchdachtes System, das Wohnkomfort, Energieeffizienz und Langlebigkeit verbindet.

Fassade

Aufgehendes Mauerwerk mit 16 cm WDVS (Wärmedämmverbundsystem).

Heizung

Das Beheizen der Reihenhäuser erfolgt über der Luftwärmepumpe (Marke: Viessmann), welche seitlich im Bereich des Technikraum aufgestellt wird. Es wird pro Wohneinheit eine Luftwärmepumpe aufgestellt. Die Wohneinheiten werden mit einer Fußbodenheizung und einen Warmwasserspeicher ausgestattet.

Sanitär

Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral mittels Luftwärmepumpe. Sanitärausstattung pro Wohneinheit Firma Laufen & Hans Grohe.

Fenster

- » Sämtliche Außenportale werden in Kunststoff-Aluminium, mit einem 3-fach Wärmeschutzglas hergestellt. Die Bedienung erfolgt als Einhandbedienung in Dreh und Drehkippausführung.
- » Der Fenster werden mittels Raffstore ausgestattet.
- » Insektenschutz gegen Aufpreis möglich.



Türen

- » Die Eingangstür wird als Alu ausgeführt.
- » Innentüren werden aus Holz weiß oder Natur hergestellt.

Malerarbeiten

Wand und Deckenanstriche in sämtlichen Innenräumen der Wohneinheiten durch zweimaligen Anstrich in weißen Farbton.

Treppe

Die Innentreppe wird als Betonstiege hergestellt.

Fliesen

- » Vorraum EG: Bodenfliesen im Format 60 × 30 cm, inkl. Sockelleisten.
- » WC EG: Boden- und Wandfliesen im Format 60 × 30 cm; Wandhöhe 120 cm.
- » BAD/WC OG: Im Duschbereich werden die Wände raumhoch verflieset, in den übrigen Bereichen bis zu einer Höhe von 120 cm. Wand- und Bodenfliesen im Format 60 × 30 cm.
- » Die Verlegung sämtlicher Fliesen im Haus erfolgt im Klebverfahren.
- » Terrasse: Bodenbelag mit Fliesen im Format 60 × 30 cm, eingefasst und im Splittbett verlegt.

Boden

- » Sämtliche Wohnräume, ausgenommen Feuchträume werden mit einem Klebe-Parkettboden ausgestattet.
- » Optional können auch Fliesen angeboten werden.

Außenanlage

- » Zufahrten und Zugänge sowie Autoabstellflächen werden befestigt mit Asphalt ausgeführt.
- » Es werden zwei Stellplätze in der Garage errichtet sowie je Wohneinheit ein Vorplatz.
- » Die Terrassenflächen werden eingefasst und mit Feinsteinzeugplatten in Splittbett verlegt.
- » Die Grünflächen werden mit Rasen bepflanzt.

Reinigung

Das Objekt wird besenrein gesäubert und übergeben.

Vertragsverfasser/Treuhänder

Notar Gerald Rauchenwald
10. Oktober-Straße 18, 9500 Villach
Tel.: +43 4242 24836
E-Mail: office@notarrauchenwald.at
www.notarrauchenwald.at



„Der schönste Ort ist der, an dem
man einfach man selbst sein darf
– **WILLKOMMEN DAHEIM.**“

„Wir bei ARTIS arbeiten jeden Tag mit Leidenschaft daran, genau solche Orte zu schaffen – Wohnräume, in denen Menschen wirklich ankommen können. Für uns bedeutet Bauen mehr als nur Wände und Dächer zu errichten. Es geht darum, Lebensräume zu gestalten, in denen sich unsere Kundinnen und Kunden zuhause fühlen – mit Qualität, Handschlagqualität und einem echten Gespür für individuelle Wohnräume.“

Taulant Hoxhaj, Geschäftsführer ARTIS GmbH



Die nachfolgenden Produkte entsprechen der Standardausstattung der schlüsselfertigen Häuser. Alle Abbildungen sind Symbolfotos und können vom Original abweichen. Vor Kauf werden die vorgesehenen Produkte gemeinsam ausgewählt; auf Wunsch stehen gegen Aufpreis weitere Ausstattungsoptionen zur Verfügung.

BODEN & TÜREN

Boden

- » Landhausdielen Wildeiche
- » Maße: 1900 x 189 x 14 mm
- » Natur geölt
- » Weitere Auswahl bei unseren Partner Holz Graf aus Villach vor Ort.

Türen

- » Röhrenspan-Holzinnentüren und Holzzargen



Bodenfliesen

- » Maße 60 x30 cm
- » Große Auswahl bei unseren Partner Ceresant aus Villach vor Ort.



Heizung (Luftwärmepumpe)

» Marke: Viessmann



Fenster

» Kunststoff-Aluminium, mit einem 3-fach Wärmeschutzglas



Beschattung

» Alle Fenster werden mittels Raffstores ausgestattet.
» Insektenschutz gegen Aufpreis möglich.



Die nachfolgenden Produkte entsprechen der Standardausstattung der schlüsselfertigen Häuser. Alle Abbildungen sind Symbolfotos und können vom Original abweichen. Vor Kauf werden die vorgesehenen Produkte gemeinsam ausgewählt; auf Wunsch stehen gegen Aufpreis weitere Ausstattungsoptionen zur Verfügung.

SANITÄR

Wand WC

- » WC- Sitz und Deckel mit Absenkautomatik.



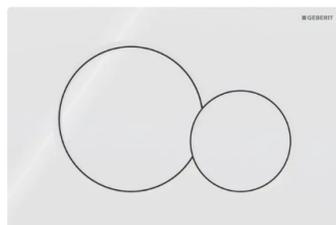
Doppelwaschtisch

- » Maße: 120x48 cm
- » Farbe: Weiß



Bestätigungsplatte

- » Marke: Geberit
- » Farbe: Weiß



Waschtischmischer

- » Marke: Hansgrohe
- » Farbe: Chrom



Handwaschbecken

- » Laufen PRO
- » Maße: 48x28x8,5 cm



Freistehende Seitenwand

- » Maße: 100x200 cm
- » Glas ESG Clean, Silber HG
- » Farbe: Weiß/Chrom



Badewanne

- » Maße: 180x80 cm
- » Farbe: Weiß



Brausesystem

- » Marke: Hansgrohe Brausesystem mit Thermostat und Brausestange 90 cm.
- » Farbe: Weiß/Chrom



Wannenmischer

- » Marke: Hansgrohe
- » Einhebel-Wannenmischer
- » Farbe: Chrom



Beim Bau legen wir großen Wert auf Qualität und regionale Partnerschaften. Deshalb arbeiten wir mit erfahrenen Betrieben aus der Region zusammen – für nachhaltiges Bauen und kurze Wege. Hier unsere Partner:



HOLZ GRAF

Unser Partner Holz Graf aus Villach steht für Qualität und Handwerk auf höchstem Niveau. Das Unternehmen liefert und montiert hochwertige Holzböden, Türen und Stiegen – maßgeschneidert und regional gefertigt.

Adresse: Ludwig-Walter-Str. 52, 9500 Villach

Tel.: +43 4242 33 414

E-Mail: office@holz-graf.at

www.holz-graf.at



Geko Green Energy

Unser Partner GEKO Green Energy aus Villach ist Spezialist für nachhaltige Energielösungen rund ums Eigenheim. Mit langjähriger Erfahrung, hochwertigen Komponenten und regionaler Nähe sorgt GEKO für effiziente und zukunfts-sichere Energieversorgung in Ihrem neuen Zuhause.

Adresse: Triglavstraße 19, 9500 Villach

Tel.: +43 6643 5520 35

E-Mail: green@geko.co.at

www.geko.co.at/geko-green-energy





CERASANT Fliesen & Naturstein

Unser Partner Cerasant aus Villach bietet hochwertige Fliesen und Natursteine. Mit einem breiten Sortiment und individueller Beratung finden Sie bei Cerasant die passenden Materialien für Bad, Küche und Terrasse. Qualität, Design und Funktion stehen dabei stets im Fokus – für langlebige Oberflächen und moderne Wohnästhetik.

Adresse: Emil-von-Behring-Straße 32, 9500 Villach

Tel.: +43 660 6634403

E-Mail: office@cerasant.at

www.cerasant.at



CERNE Baustoffwerke

Die Cerne Baustoffwerke aus Feldkirchen stehen für regionale Qualität und nachhaltige Baustoffe. Mit langjähriger Erfahrung und modernster Technik liefert Cerne Ziegelprodukte, die hervorragende Wärmedämmung, Stabilität und Wohnklima vereinen. So entsteht die solide Basis für langlebiges und energieeffizientes Bauen.

Adresse: 10. Oktober-Straße 18, 9500 Villach

Tel.: +43 4242 24836

E-Mail: office@notarrauchenwald.at

www.notarrauchenwald.at





FINANZREAL Immobilien & Finanzierung

Unser Partner Finanzreal aus Villach begleitet Kunden rund um die Themen Immobilien und Finanzierung. Von der individuellen Beratung über die passende Finanzierungslösung. Damit Ihr Weg ins neue Zuhause klar, transparent und sorgenfrei verläuft.

Hausergasse 9, 9500 Villach

Tel.: +43 664 5253770

E-Mail: wallner@finanzreal.com

www.finanzreal.com



Notar Gerald Rauchenwald

Unser Partner Notar Rauschenwald in Villach begleitet Sie kompetent bei allen rechtlichen Fragen rund um den Immobilienkauf. Ob Kaufvertrag, Grundbucheintrag oder Treuhandschaft – das erfahrene Notariat sorgt für rechtliche Klarheit, Sicherheit und eine reibungslose Abwicklung.

10. Oktober-Straße 18, 9500 Villach

Tel.: +43 4242 24836

E-Mail: office@notarrauchenwald.at

www.notarrauchenwald.at



„Ein Zuhause entsteht nicht nur auf dem Papier – **es wächst Stein für Stein auf der Baustelle.**“

„Als Baukoordinator vor Ort begleite ich jedes Projekt von ARTIS Schritt für Schritt. Mein Anspruch ist es, höchste Qualität, klare Abläufe und eine reibungslose Umsetzung sicherzustellen. Denn nur wenn Planung und Ausführung Hand in Hand gehen, entstehen Wohnräume, die Bestand haben und in denen sich unsere Kunden rundum wohlfühlen. Präzision, Verlässlichkeit und persönliche Betreuung sind dabei meine Basis – für ein Zuhause, das mit Vertrauen gebaut wird.“

Din Kameraj, Geschäftsführer ARTIS GmbH



FEEDBACK



Wir haben Artis mit dem Bau unseres Hauses vertraut und sind vollkommen zufrieden. Als meine Frau und ich begonnen haben, ein Zuhause für unsere Familie zu suchen, war es schwierig, ein bestehendes Haus zu finden, das all unsere Vorstellungen erfüllte. Anfangs waren wir skeptisch, ob wir ein Haus bauen statt kaufen sollten, da wir von Kollegen und Freunden negative Erfahrungen gehört hatten. Nachdem wir jedoch Taulant, einen der beiden Eigentümer, getroffen hatten, fühlten wir uns durch seine Geduld und Freundlichkeit beruhigt. Er ließ uns genug Zeit, um unsere Entscheidungen ohne jeglichen Druck zu überdenken.

Die Bauphase verlief reibungslos, und immer wenn wir Fragen hatten, bekamen wir schnell Antworten. Taulant ist ein besonders fleißiger Mensch, immer erreichbar – sogar an Sonntagen, Abenden und Feiertagen antwortete er rasch. Vertrauen war für uns besonders wichtig, und Artis hat unser Vertrauen während des gesamten Bauprozesses bestätigt. Zusätzlich erhielten wir wertvolle Ratschläge zu Punkten, die wir anfangs nicht bedacht hatten.

Pierre T.

FEEDBACK

Wir haben uns 2024 für ein Reihenausprojekt der ARTIS GmbH entschieden und sind sehr zufrieden mit unserer Wahl. Schon in der Planungsphase wurden wir kompetent begleitet, Abmachungen wurden stets eingehalten.

Auch während der Bauphase – besonders rund um den Einzug – wurde bei offenen Punkten sofort nach Lösungen gesucht.

Die Kommunikation war durchgehend transparent und freundlich. Besonders hervorheben möchten wir die beiden Geschäftsführer, die sich ideal ergänzen: Din ist direkt auf der Baustelle präsent, kennt jedes Detail und hat immer einen klaren Überblick über die Abläufe vor Ort. Taulant kümmert sich vom Büro aus um die Koordination mit den verschiedenen Gewerken und steht jederzeit für Rückfragen zur Verfügung.

Das Preis-Leistungs-Verhältnis ist aus unserer Sicht top, und wir sind mit unserem neuen Zuhause sehr zufrieden. Vielen Dank an das gesamte ARTIS-Team – wir würden uns jederzeit wieder für euch entscheiden!

Benjamin S.



ARTIS GmbH

Leiningengasse 14, 9500 Villach

Telefon: +43 676 84 66 46 690 • E-Mail: office@artis-bau.at

www.artis-bau.at