

## **Besondere Akzente - Premium Wohnoase in Seeboden am Millstätter See**



Einzigartiges Architektenhaus

**Objektnummer: 1676\_3093**

**Eine Immobilie von RE/MAX Impuls in Seeboden**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9871 Seeboden
<b>Baujahr:</b>	ca. 2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	138,00 m²
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	500,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 44,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,62
<b>Kaufpreis:</b>	790.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Erna Kleinfercher-Heu**

RE/MAX Impuls in Seeboden  
Thomas Morgenstern Platz 1  
9871 Seeboden











# Objektbeschreibung

## GRÜNER LIFESTYLE

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in einer harmonischen Verbindung aus moderner Architektur, nachhaltiger, ökologischer Baukultur und regionalem Charme – dieses anspruchsvolle Projekt wurde vom renommierten Architekten Robert Rieder entworfen. Auf einem großzügigen Grundstück von 850 m<sup>2</sup> entsteht eine Villa mit zwei Wohneinheiten, die sich durch ihre ästhetische Gestaltung und ökologische Bauweise auszeichnen. Nachhaltig und energetisch optimiert zu bauen und damit höchsten Ansprüchen zu genügen, ist die Grundmaxime des Verkäufers und Bauherren.

Die Villa erreicht man über eine öffentliche Straße an der Nordseite des Areals, ein schöner Wald liegt oberhalb. Das Haus hat 3 Ebenen, die untere Wohnung, ausgelegt über 2 Ebenen, gelangt nun zum Verkauf.

Die Planung ist bereits abgeschlossen, die Baugenehmigung erteilt und der Baustart ist für 2025/26 vorgesehen – so haben Sie noch die Möglichkeit, die Details Ihres zukünftigen Wohntraums zu bestimmen. Das geplante Haus ist ideal in die Landschaft eingebettet und hebt sich durch seine moderne Formensprache deutlich hervor. Lichtdurchflutet, nach Süden ausgerichtet besticht es durch großzügige, offene Räume, die sich durch bodentiefe Glasflächen und Terrassen nach außen öffnen. Im Garten bestehen noch viele Gestaltungsmöglichkeiten, er lädt dazu ein, die Sonne & atemberaubende Fernblicke zu genießen und kreative Ruheoasen zu schaffen – eine Vision, die nun realisiert wird. Das Gefühl, alle Elemente der Natur rundum zu haben, ist hier so intensiv wie nirgendwo – sei es am neuen Lebensplatz, sei es beim Skifahren, Wandern, Entspannen am See oder einfach beim Kraft tanken in der freien Natur.

### Wohnung:

Die exklusive Planung vereint elegante, fließende Formen, hochwertige Materialien und natürliche Farbtöne, die sich perfekt in die umliegende Landschaft einfügen werden. Helle, luftige Wohnräume entstehen hier, um ein angenehmes Raumgefühl zu vermitteln und den perfekten Rahmen, um neue Energie zu schöpfen.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet ca. 138 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einen privaten Gartenanteil von ca. 500 m<sup>2</sup> (finale Parifizierung noch in Planung). Der Zugang erfolgt über eine eigene, beheizte Asphaltzufahrt, die im Winter für sichere, eisfreie Anfahrt sorgt. Über den Eingangsbereich mit Regenschutz gelangen Sie in die Wohnung, die Schlafräume und das Badezimmer befinden sich auf der oberen Ebene – aktuell sind drei Schlafzimmer mit einem gemeinsamen Bad geplant, eine Umplanung auf zwei Schlafzimmer mit jeweils eigenem Bad ist möglich. Alle Zimmer sind nach Süden ausgerichtet und bieten herrliche Weitblicke sowie viel Tageslicht.



Das Herzstück bildet der großzügige Wohn-/Essbereich im unteren Bereich. Die offene Küche mit direktem Zugang zur überdachten Terrasse und dem Garten lädt zum Verweilen ein. Große Glasflächen und Türen verbinden den Wohnraum harmonisch mit der Natur und schaffen ein helles, freundliches Ambiente. Ein Kaminanschluss ist vorgesehen, um an kühlen Abenden für wohlige Wärme zu sorgen. Zusätzlich stehen ein Arbeits- oder Gästezimmer, ein kleines Bad mit Dusche, ein Abstellraum sowie ein Geräteraum/Werkstatt zur Verfügung – perfekt für ein komfortables und flexibles Wohnen.

Nochmals zusammengefasst: dieses Projekt verbindet nachhaltiges, modernes Wohnen mit einer einzigartigen Naturlandschaft. Gestalten Sie IHREN PERSÖNLICHEN ORT in einer der schönsten Regionen des Landes.

Lage – on the Top:

Das attraktive, nach Süden ausgerichtete Hanggrundstück ist eingebettet in einer äußerst beliebten Wohnsiedlung mit atemberaubendem Blick auf die umliegenden Berge. Die Region rund um den Millstättersee und Seeboden zählt zu den schönsten Urlaubsgebieten Österreichs, bekannt für die Fülle der Freizeitmöglichkeiten und die hohe Lebensqualität. Ihr zukünftiges Neubauprojekt liegt außerhalb des Trubels im Ortskern von Seeboden, auf dem ruhigen Sonnenplateau in Lieseregg, wo Sie die Ruhe und Natur in vollen Zügen genießen können – dennoch profitieren Sie von der ausgezeichneten Infrastruktur der Region.

Am Millstätter See bleiben keine Wünsche offen: ob Wanderungen im Frühlingserwachen, Spaziergängen oder Radtouren, oder im Winter die Skigebiete wie Turracher Höhe, Katschberg, Goldeck, Mölltaler Gletscher, Bad Kleinkirchheim und Gerlitzen – hier sind Sie immer mittendrin. Der nahegelegene Golfplatz mit Blick auf die Nockberge und den See lädt zum Abschlag ein, und eine Abkühlung im glasklaren Wasser des Sees ist nach jeder Aktivität garantiert.

Region Millstätter See:

Die Vitalität Seebodens, die positive Ortsentwicklung und Sicherheit der Region setzen neue Maßstäbe für Lebensqualität.

Die Region zeichnet sich durch Vitalität, positive Entwicklung und hohe Sicherheit aus. Ein reichhaltiges kulturelles Angebot, ausgezeichnete Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Krankenhaus, Universitäten, Schulen, Kindergärten sowie die gute Anbindung an die Autobahn machen das Leben hier komfortabel und abwechslungsreich.

Die Bezirksstadt Spittal an der Drau mit rund 16.000 Einwohnern ist nur 10 Minuten entfernt. Dank der Nähe zu Slowenien und Italien herrscht ein weltoffenes Klima. Der Flughafen Klagenfurt ist in ca. 45 Minuten erreichbar, Salzburg in etwa 1,5 Stunden. München ist in ca. 2,5 Stunden erreichbar, und in nur 2 Stunden sind Sie an den traumhaften Sandstränden der Oberen Adria. Ihr neues Zuhause wird somit zum idealen Dreh- und Angelpunkt für Beruf & Freizeit.

#### Eckdaten und Ausstattung:

- o Wohnfläche: ca. 137,8 m<sup>2</sup>
- o Etagen: 2
- o Zimmer: 5 (4 Schlafzimmer)
- o Bäder: 2 (3 möglich)
- o WCs: 2
- o Abstellräume: 1
- o Werkstatt: 1
- o PKW-Stellplätze: 2 überdacht, mit Anschlussleitungen für E-Autos
- o Heizung: Luft-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung, Kaminanschluss vorgesehen
- o Garten: ca. 500 m<sup>2</sup>, Süd/Nord-Ausrichtung, mit Regenwasserzisterne
- o Terrasse: Südterrasse, ca. 14 m<sup>2</sup> (überdacht), weitere Terrassen möglich
- o Bauart: Massivbau (Holz, Ziegel, Beton), Pultdach, teilweise begrünt, Photovoltaik-Option
- o Aussicht: Panoramafernblick
- o Fenster: Holz/Alu mit außenliegenden Raffstores, 3-fach Verglasung
- o Elektrik: Komplette Verkabelung inklusive Sicherheitsschränke, Dosen, Schalter, optionales Bussystem/Smart Home
- o Bäder: Hochwertige Ausstattung, alle Leitungen und Unterputzarmaturen vorbereitet
- o Küche: Anschlüsse vorbereitet

#### Weitere Informationen:

- o Das Objekt wird schlüsselfertig angeboten.
- o Der Bau erfolgt nach den Plänen des renommierten Architekten Robert Rieder, mit laufender Baubetreuung bis zur Übergabe.
- o Der Bezug ist voraussichtlich ab 2026/2027 möglich.
- o Anpassungen bei Raumaufteilung und Installationen sind je nach Baufortschritt noch möglich.
- o Die Bilder der Villa mit Begrünungen und Innenansichten sind computeranimiert und dienen der Veranschaulichung; tatsächliche Oberflächen, Farben und Maße können abweichen.
- o Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar
- o die Pläne sind unverbindliche Plankopien

#### Folgende Leistungen sind aktuell nicht im Kaufpreis inkludiert:

- o Das Gelände wird nach Plan modelliert, jedoch die Bepflanzung des Gartens sowie Außenbeläge/Terrassenbeläge sind im Angebot nicht enthalten, können aber auf Wunsch ergänzt werden.
- o Die Photovoltaikanlage wird vom Bauherrn realisiert; Beteiligung an den Kosten ist möglich.
- o Küche und andere Einrichtungen (Elektro- und Wasseranschlüsse werden nach Plan vorbereitet)



- o Beleuchtungskörper od. Lampen (Anschlüsse werden alle vorbereitet und unter Putz montiert, wenn rechtzeitig zur Verfügung gestellt)
- o Ladebox für E-Autos
- o Kamin (nur der Anschluss wird vorgesehen)
- o Bus System/Smart Home (Optional)

Dieses Projekt bietet Ihnen die Chance, Ihre persönliche Traumwohnung in einer der schönsten Regionen Österreichs zu verwirklichen – mit hoher Energieeffizienz, nachhaltiger Bauweise und viel Raum für individuelle Gestaltung. Kontaktieren Sie mich gerne für weitere Informationen oder eine persönliche Beratung! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärme 44.0  
 bedarf: kWh/(m²a)  
 Klasse HeizB  
 wärmebedar  
 f:  
 Faktor Ges 0.62  
 amtenergie  
 effizienz:  
 Klasse A++  
 Faktor Ges  
 amtenergie  
 effizienz:

RE/MAX Impuls – Ihre Nr. 1 in Oberkärnten! Sie möchten immer als Erster informiert sein?  
 Jetzt alle neuen Objekte schon einen Tag früher exklusiv nur auf [remax.at](http://remax.at)!