

**„Charme trifft Komfort – liebevoll saniertes
Apartmenthaus in sonniger Aussichtslage bei Millstatt“**



Wohnanlage

Objektnummer: 1676_3115

Eine Immobilie von RE/MAX Impuls in Seeboden

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9872 Millstatt
Baujahr:	ca. 1966
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	411,30 m²
Nutzfläche:	486,80 m²
Zimmer:	19
Bäder:	8
WC:	10
Balkone:	6
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 78,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,86
Kaufpreis:	1.950.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner











Objektbeschreibung

In sonniger und ruhiger Lage von Matzelsdorf bei Millstatt präsentiert sich dieses großzügige Anwesen auf einem rund 2.798 m² großen Grundstück. Das Wohnhaus wurde ursprünglich 1966 errichtet, 1974 erweitert und ab 2023 mit viel Liebe zum Detail und Augenmerk auf Qualität umfangreich saniert und modernisiert.

Einige Restarbeiten im Innen- und Außenbereich bieten dem neuen Eigentümer die Möglichkeit, eigene Akzente zu setzen und die Sanierung nach den persönlichen Vorstellungen abzuschließen – eine gelungene Verbindung aus bereits erbrachter Qualitätsarbeit und individuellem Gestaltungsspielraum.

Auf drei Wohnebenen vereint das Gebäude sieben vollständig ausgestattete Ferienapartments sowie eine großzügige Privatwohnung. Die Apartments überzeugen durch eine hochwertige Ausstattung, modernen Komfort und ein gemütliches Ambiente. Ihre hohe Gästezufriedenheit wird durch die Auszeichnung mit „3 Edelweiß Superior“, dem Qualitätssiegel der Privatvermieter Kärnten, unterstrichen.

Die Apartments im Erd- und Obergeschoss verfügen über Balkone – teilweise mit herrlichem Blick auf den Millstätter See –, während die Einheiten im Untergeschoss über Terrassen mit direktem Zugang zum Garten punkten.

Die Privatwohnung ist über einen separaten Eingang erreichbar und bietet somit, auch bei einem voll ausgebuchten Haus, die gewünschte Privatsphäre.

Die Liegenschaft vereint auf einzigartige Weise privates Wohnen und berufliche Nutzung unter einem Dach. Die durchdachte Grundrissgestaltung mit getrennten Eingängen ermöglicht eine klare Trennung zwischen Rückzugsbereich und Gästebetrieb, ohne auf Komfort oder Funktionalität zu verzichten.

So lässt sich der eigene Lebensmittelpunkt optimal mit einer unternehmerischen Tätigkeit verbinden – ob als Betreiber des Apartmenthauses, als Gastgeber mit persönlicher Note oder für eine flexible Kombination aus Wohnen, Arbeiten und Investieren.

Auf Wunsch besteht die Möglichkeit, die laufende touristische Vermietung samt bestehender Strukturen zu übernehmen, was einen nahtlosen Übergang und sofortige Einnahmen ermöglicht.

In Zeiten steigender Nachfrage nach regionalem Tourismus und flexiblem Arbeiten bietet dieses Anwesen eine nachhaltige Lebens- und Einkommensbasis – in einer der schönsten und wirtschaftlich stabilsten Regionen Kärntens.

Dank der Nähe zu Millstatt, Spittal an der Drau und dem Millstätter See ist die touristische Vermietbarkeit ausgezeichnet. Die Nachfrage nach modernen, qualitativ hochwertigen Unterkünften in Seenähe bleibt konstant hoch und sorgt für zuverlässige Auslastung sowie attraktive Renditeaussichten.

Die Region rund um den Millstätter See zählt zu den wertstabilsten Immobilienstandorten Kärntens. Das begrenzte Angebot an Baugrundstücken, die hohe Lebensqualität und die stetige Weiterentwicklung des touristischen Angebots sichern eine langfristige Wertentwicklung.

In Summe bietet diese Immobilie eine außergewöhnliche Kombination aus Lebensqualität, Ertragspotenzial und Investitionssicherheit – ein Ort, an dem sich Wirtschaftlichkeit und Lebensfreude harmonisch verbinden.

„Ich freue mich über Ihr Interesse an dieser besonderen Liegenschaft. Bitte senden Sie mir Ihre Anfrage ausschließlich mit vollständigen Kontaktdaten, damit ich Ihnen umgehend alle weiteren Informationen und Besichtigungsmöglichkeiten zukommen lassen kann. Vielen Dank für Ihr Verständnis.“Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 78.0 kWh/(m²a)

Klasse C

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtene0.86

rgieeffizienz:

Klasse Faktor GesB

amtenergieeffizien

z:

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!