WOHNEN - INVESTIEREN - GESTALTEN – MEHRFAMILIENHAUS MIT TRAUMGRUNDSTÜCK UND ENTWICKLUNGSPOTENZIAL IN SEEBODEN AM MILLSTÄTTER SEE

Toplage - spektakulär und vielfältig

Objektnummer: 1676_2987

Eine Immobilie von RE/MAX Impuls in Seeboden

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9871 Seeboden
Baujahr:	ca. 1965
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	560,00 m²
Nutzfläche:	560,00 m²
Zimmer:	16,50
Bäder:	9
WC:	9
Stellplätze:	11
Heizwärmebedarf:	F 232,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,27
Kaufpreis:	1.490.000,00 €

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

Erna Kleinfercher-Heu

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

Lowenherz

Lowenherz

Lowenherz

Löwenherz

Löwenherz

Objektbeschreibung

WOHNEN - INVESTIEREN - GESTALTEN

Eine Immobilie mit außergewöhnlichem Potenzial in einer der schönsten Lagen Kärntens: Dieses großzügige Mehrfamilienhaus in sonniger Hanglage von Seeboden am Millstätter See vereint Rendite, Lebensqualität und Zukunftsperspektive auf eindrucksvolle Weise.
Das Gebäude wurde zwischen 2018 und 2022 umfassend und hochwertig saniert. Heute präsentiert es sich in einem hervorragenden Zustand mit vier modernen, gut geschnittenen Wohnungen, die aktuell dauervermietet sind – eine stabile und attraktive Ertragslage ist somit gegeben.

Auf dem weitläufigen Grundstück mit 2.789 m² eröffnet sich zudem die Möglichkeit zur Erweiterung – sei es durch den Ausbau des Gartengeschosses zu einer zusätzlichen Wohnung oder einer exklusiven Wellnessanlage, oder durch die Errichtung weiterer Gebäude auf dem großzügigen Areal.

LAGE – SONNENHANG MIT SEEBLICK UND RUHE

Die Immobilie liegt in einer ruhigen, sonnigen Hanglage oberhalb von Seeboden – ein wahrer Kraftplatz mit Panoramablick über Seeboden und auch etwas über den Millstätter See und in die umliegende Bergwelt. Der Garten mit Naturteich, alten Bäumen, Blühsträuchern und liebevoll angelegten Pflanzgruppen schafft eine Atmosphäre von Geborgenheit und Weite zugleich.
Die Kombination aus Nähe zum Ortszentrum und idyllischer Naturlage macht diese Position besonders wertvoll: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Freizeitangebote und der See sind in wenigen Minuten erreichbar.

DAS HAUS – TRADITION TRIFFT MODERNE

Das Haus wurde ursprünglich im Jahr 1965 errichtet und viele Jahre als erfolgreiche Fremdenpension geführt. In den Jahren 2018 bis 2022 erfolgte eine umfassende Modernisierung mit viel Liebe zum Detail und hochwertiger Ausstattung.
Aktuell befinden sich vier eigenständige Wohnungen im Haus – alle mit durchdachten Grundrissen, modernen Küchen, gepflegten Bädern und großzügigen Außenbereichen.

OBERGESCHOSS

Top 1: ca. 98 m², drei Schlafzimmer, drei Badezimmer, großer Wohn-Essbereich mit Küche, Balkonzugang vom Wohnzimmer und Schlafzimmer.

Top 3: zwei Schlafzimmer, Wohnzimmer mit Holzsichtherd, separate Küche, Badezimmer, Balkon mit herrlichem Ausblick.

ERDGESCHOSS

Top 2: drei Schlafzimmer, drei Badezimmer, offener Wohn-Essbereich mit Küche, Balkonzugang vom Wohnzimmer und Schlafzimmer.

Top 4: zwei Schlafzimmer, offener Wohnraum mit Küche und Essbereich, Badezimmer, Zugang zur privaten Terrasse mit Süd-Ausrichtung.

Der Haupteingang befindet sich an der Ostseite des Hauses. Eine Garage mit Werkstattbereich ist direkt angeschlossen und rundet die praktische Nutzung ab.

GARTENGESCHOSS – RAUM FÜR IDEEN UND WOHLBEFINDEN

Das Gartengeschoss bietet vielfältige Ausbaumöglichkeiten. Neun Räume stehen zur Verfügung – darunter Flächen für ein Fitnessstudio, eine Finnische Sauna sowie großzügige Nebenräume.
Das Herzstück dieser Ebene bildet der große Gemeinschaftsraum („Stube“) mit Bar und Gastroküche, ideal für Feiern, Seminare oder als Treffpunkt für Bewohner. Eine sonnige Terrasse schließt direkt südseitig an und bietet wunderbare Ausblicke in den Garten.

Mit geringem Aufwand lässt sich diese Etage auch in eine weitere Wohnung oder eine exklusive Wellnessoase umgestalten.

NUTZUNGS- UND ENTWICKLUNGSVARIANTEN

Die Liegenschaft bietet zahlreiche Möglichkeiten der Nutzung und Weiterentwicklung:

Privater Wohnsitz in einer der Wohnungen (77–98 m²) mit zusätzlicher Vermietung der übrigen Einheiten.

Mehrgenerationenhaus mit getrennten Wohnbereichen für Familienmitglieder.

Fortführung der aktuellen Dauervermietung mit stabilen Erträgen.

Rückkehr zur touristischen Vermietung – ideal als Apartmenthaus für Feriengäste und Gruppenurlauber.

Projektentwicklung: Begründung von Wohnungseigentum und Verkauf einzelner Einheiten oder Neubau weiterer Gebäude auf dem großen Grundstück.

SEEBODEN UND DIE REGION MILLSTÄTTER SEE

Seeboden am Millstätter See zählt zu den begehrtesten Wohn- und Freizeitregionen Kärntens.

Das alpin-mediterrane Klima, die Nähe zu Italien und Slowenien und die hohe Lebensqualität machen diesen Standort zu einem idealen Lebensmittelpunkt oder Investitionsziel.

Die Region bietet:

Ganzjahres-Freizeitmöglichkeiten: Schwimmen, Segeln, Tauchen, Golfen, Mountainbiken, Wandern, Skifahren.

Hervorragende Infrastruktur mit Schulen, Fachhochschule, medizinischer Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten.

Optimale Verkehrsanbindung über die Tauernautobahn (A10) – Spittal an der Drau in nur 5 Minuten erreichbar.

Kulturelle und kulinarische Vielfalt in einer naturbelassenen Umgebung.

Hier verbinden sich Ruhe, Natur und Aktivität auf ideale Weise – eine Region, die inspiriert und gleichzeitig investitionssicher ist.

FAZIT

Ein außergewöhnliches Objekt mit Seltenheitswert – ein Mehrfamilienhaus mit vier hochwertigen Wohnungen, großem Grundstück, bestehender Rendite und beeindruckendem Entwicklungspotenzial.
Ob als Kapitalanlage, Familiendomizil, Ferienimmobilie oder Projektentwicklung – hier bieten sich zahlreiche Chancen in einer der schönsten Lagen Kärntens.

Überzeugen Sie sich selbst von Qualität, Lage und Atmosphäre dieser einzigartigen Liegenschaft – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:
Heizwärmebedarfh/(m²a): 232.0 kW
Klasse H F
eizwärmebedarf:
Faktor G 2.27
esamtenergieeffizienz:
Klasse D
Faktor G
esamtenergieeffiz

ienz:

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!