

## Seeblickwohnungen mit privatem Seezugang



**Objektnummer: 1633/402**

**Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9872 Millstatt am See
<b>Wohnfläche:</b>	49,98 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	290,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Leopold Bayer

Fortuna Real GmbH & Co KG  
Hohensteinstraße 12/10  
3500 Krems an der Donau

T +43 660 / 4290750  
H +43 660 / 4290750

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







# TOP 01 - HAUS 1

## ERDGESCHOSS



OBERMILLSTÄTTERSTRASSE 337

9872 MILLSTATT AM SEE

Wohnfläche	49.98 m <sup>2</sup>
Wohnraum	24.72 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	11.97 m <sup>2</sup>
Küche	6.61 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1.84 m <sup>2</sup>
Bad	4.84 m <sup>2</sup>
Terrasse	19.64 m <sup>2</sup>



Die hier dargestellte Grundrissdarstellung ist schematisch und dient nur zur Orientierung. Die tatsächliche Ausführung ist durch die Baupläne und die Ausstattung der Räume und der Außenanlagen festzulegen. Es ist zu beachten, dass die hier dargestellten Angaben nicht verbindlich sind und Änderungen vorbehalten sind. Die hier dargestellten Angaben entsprechen dem Planstand Vertragszettel.

April 2026



## Objektbeschreibung

Das Wohnprojekt mit Seeblick auf den Millstätter See und großartigem Panoramablick vom Dobratsch bis zum Goldeck wird in unmittelbarer Nähe zum Zentrum der Marktgemeinde Millstatt am See errichtet. Das Grundstück liegt in erhöhter Lage mit direktem Blick auf den historischen Ortskern.

Die Wohngebäude mit Holzfassaden fügen sich harmonisch in den Hang und verschwinden scheinbar in der grünen Umgebung. Genießen Sie entweder den Rückzug in Ihre Ruheoase oder verbringen Sie entspannte Stunden am eigenen Badeplatz. Der Seezugang in den Millstätter See ist exklusiv nur für die Bewohner der Seeblickwohnungen.

## HIGHLIGHTS

- einzigartiger See- und Panoramablick
- großzügige Terrassen
- Ruheoase
- Garagenplätze/Carports
- eigener Badeplatz mit Seezugang

## ENTFERNUNGEN

Spittal an der Drau	10 km
Goldeck - Schigebiet	13 km
Bad Kleinkirchheim - Schigebiet	23 km
Villach - Stadt	41 km

Klagenfurt - Flughafen	90 km
Salzburg - Stadt	148 km
Laibach	145 km
Udine	160 km
Grado - Meer	211 km
München	279 km
Wien	333 km

## **ALLGEMEINE PROJEKTbeschreibung**

Das Wohnprojekt befindet sich in Millstatt am See. Hier entstehen 5 Wohnungen mit Ausrichtung zum Millstätter See. Das Grundstück ist im Eigentum der Österreichischen Bundesforste (Staat Österreich). Der Baurechtsvertrag hat eine Laufzeit bis in das Jahr 2111. Der monatliche, indexierte Baurechtszins pro Wohnung mit einer Wohnfläche von 50 m<sup>2</sup> beträgt ca. EUR 250,00 pro Monat.

Jede Wohnung ist mit Terrasse oder Balkon ausgestattet und in Blickrichtung des Millstätter Sees. Die Bauleistung erfolgt in schlüsselfertiger Ausführung. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über das öffentliche Straßennetz.

Infrastruktur:

Wasser: Marktgemeinde Millstatt

Abwässer: Wasserverband Millstättersee

Strom: Kärnten Netz

Wärme: Nahwärme Millstatt

Datennetz: Glasfasernetz Kärnten

Der Badeplatz mit einer Grösse von 60 m<sup>2</sup> befindet sich ca. drei Kilometer von der Wohnanlage entfernt zwischen den Ortschaften Millstatt und Seeboden im Ortsteil Lechnerschaft. Dieser Badeplatz kann auf Wunsch benutzt werden, der monatliche Pachtbeitrag beträgt EUR 90,00 (indexiert).

## **ROHBAU**

### **Fundamente**

Die Fundamente werden als Streifen- und Stahlbetonbodenplatte nach statischem Erfordernis errichtet.

### **Außen- und Innenwände**

Die Wände werden als Massivwände bzw. Holzbauwände errichtet. An den Außenwänden erfolgt die Anbringung eines Wärmedämmsystems inklusive Holzschalung bzw. Verputz. Nichttragende Zwischenwände werden mittels Ziegelwänden oder Trockenbauwänden errichtet.

### **Decken**

Die Geschossdecken werden in Stahlbetondecken bzw. Holzbaudecken ausgeführt. Die Ausführungsstärken ergeben sich jeweils nach statischem Erfordernis.

### **Dach**

Es kommen Steildächer zur Ausführung. Die Zimmermeisterarbeiten in Holz, die Spenglerarbeiten in Aluminium pulverbeschichtet, sowie die Dacheindeckung als Blechbahndach in der Farbe Anthrazit bilden die Dachkonstruktion.

## **Stiegen**

Die Stiegen werden in Stahlbetonausführung errichtet. Beidseits wird ein Handlauf bzw. Geländer montiert.

## **Geländer**

Die Geländer der Wohnungsterrassen werden als pulverbeschichtete verzinkte Stahlkonstruktion errichtet.

## **AUSBAU**

### **Wandoberflächen in Wohnräumen**

Maschinenputz bzw. Trockenbau verspachtelt.

### **Fußböden**

Der Eingangsbereich, die Stiegenhäuser und die Allgemeinflächen der Gebäude sind mit einem keramischen Fliesenbelag ausgestattet.

## **TÜREN UND FENSTER**

### **Eingangstüren**

Das Eingangsportal besteht aus einer thermisch getrennten AluKonstruktion. Die Wohnungseingangstüren werden als selbstschließende Brandschutztüren ausgeführt.

### **Fenster und Terrassentüren**

Sämtliche Fenster und Balkontüren werden als Holz - Aluminiumkonstruktion mit einer Dreischiebenisolierverglasung ausgeführt. Die Bedienung erfolgt als Einhandhebelbedienung in Dreh- und Drehkipppausführung. Die Terrassentüren werden als Hebeschiebetüren ausgeführt.

### **Sonnenschutz**

Als Sonnenschutz wird ein Raffstoresystem mit elektrischen Antrieben vorgesehen.

### **Fensterbänke**

Die Innenfensterbänke werden in Kunststein, die Aussenfensterbänke in Aluminium vorgesehen.

## **HEIZUNGS- UND LÜFTUNGSANLAGE**

### **Heizung und Warmwasser**

Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt über die Fernwärme. Die Wärmeabgabe in den Räumen erfolgt über eine Fußbodenheizung. Die Verbrauchsmessung erfolgt über Wärmemengenzähler je Wohneinheit und Allgemeinbereiche.

### **Lüftung**

Die WC-Anlagen werden mechanisch über das Dach mittels Unter-putzlüfter entlüftet.

## **SANITÄRINSTALLATIONEN**

Jede Wohneinheit beinhaltet die Anschlüsse für:

Badewanne / Dusche

Waschtisch

WC

Waschmaschine

Spülbecken Geschirrspüler

frostsicherer Wasseranschluss (Terrasse)

## **ELEKTROINSTALLATIONEN**

Sämtliche E-Leitungen in den Wohnräumen werden in Leerrohren unter Putz verlegt. Die Ausführung erfolgt nach den Bestimmungen der ÖVE bzw. des EVU. Die Zähler befinden sich im allgemein zugänglichen Bereich. Unterverteiler und Sicherungskasten sind in jeder Wohneinheit eingebaut. Jeder Auslass ist fix und fertig installiert mit Schalter- und Schukosteckdosenabdeckung.

### **Wohnraum/Küche:**

2 Deckenlichtauslässe

1 Wandlichtauslass

2 Schaltstellen

1 Antennensteckdose

6 Schukosteckdosen

1 Geschirrspülersteckdose

1 Kühlschranksteckdose

1 Dunstabzugsteckdose

1 E-Herdsteckdose

1 Leerdose für Telefon (leerverrohrt)

1 Raumthermostat 1 Internetanschluss

**Zimmer:**

1 Deckenlichtauslass

3 Schaltstellen

3 Schukosteckdosen

1 Antennensteckdose 1 Internetanschluss

**Bad:**

1 Deckenlichtauslass

1 Wandlichtauslass

2 Schaltstellen

2 Schukosteckdosen bei Waschbecken

1 Schukosteckdose für Waschmaschine

**Wohnungseingang:**

1 Leerdose verkabelt für Telefonanschluss

1 Schukosteckdose für das Telefon

1 Wohnungsverteiler

1 Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner 1 Klingelknopf an der Wohnungseingangstür außen

### **Terrasse:**

3 Lichtauslässe

1 Wechselschalter

2 FR-Schukosteckdosen

## **AUSSENBELEUCHTUNG**

Die Ausstattung erfolgt mit Beleuchtungskörper im Eingangs- und Außenbereich, teilweise mit Bewegungsmelder und Zeitschaltuhr.

## **TERRASSENBELAG**

Feinsteinzeug SAIME Icon od. Titano 60 x 60 x 2 cm (od. gleichwertig). Fliesenmaterialwert EUR 40,00.

## **MALERARBEITEN**

Alle Wohnbereiche, Gänge und Nebenräume innerhalb der Wohnung erhalten Wand- und Deckenanstriche durch zweimaligen Anstrich in weißem Farbton.

## **FLIESENLEGearbeiten**

Feinsteinzeug SAIME Icon od. Titano 60 x 30 cm (oder gleichwertig). Fliesenmaterialwert EUR 40,00. Die Verfliesung erfolgt im WC bis zu einer Höhe von 120 cm, im Badezimmer bis zu einer Höhe von 210 cm.

Inklusive Verfugung und Zubehör.

## **SANITÄREINRICHTUNG**

Einrichtungsgegenstände Badewanne, Duschtasse oder Duschrinne, Waschtisch, WC, Handwaschbecken: Duravit in der Farbe Weiß, HSK Duschwand, Armaturen Hansa Twist (oder gleichwertig).

## **BODENLEGEARBEITEN**

Naturholz- Dielenboden, Nuttschicht 3,5 mm, mit Sockelleiste fertig verlegt. Bodenmaterialwert EUR 40,00 (oder gleichwertig).

## **INNENTÜREN**

Innentüren weiß (ähnlich RAL 9010) glatt, matt walzlackiert. Stärke 40 mm, inkl. Zarge, Schloss und Drücker (oder gleichwertig).

## **SONSTIGE AUSSTATTUNG**

### **Briefkasten**

Es erfolgt die Anbringung einer Briefkastenanlage im Zugangsbereich.

### **Außenanlagen**

Die Außenanlagen werden großteils als Grünfläche mit teilweiser Bepflanzung ausgeführt. Wo keine Begrünung erfolgt, werden die Flächen bekiest. Stützmauern und dgl. werden in Sichtbetonoptik errichtet. Die Zufahrts- und Verkehrswege werden asphaltiert. Die Markierung der Stellplätze erfolgt an Wand oder Boden. Die behördlich vorgeschriebenen Beschilderungen werden angebracht.

### **Müllentsorgung**

Am Grundstück wird ein Müllsammelplatz errichtet.

### **Wärme- und Schallschutz**

Sämtliche Wärme- und Schallschutzwerte aller Bauteile werden entsprechend den Kärntner Bauvorschriften ausgeführt. Ein entsprechender Energieausweis wird den Einreich- und Käuferunterlagen beigegeben.

### **Sonderwünsche**

Wir berücksichtigen gerne die Sonderwünsche der WohnungskäuferInnen, um individuelle Wünsche hinsichtlich der Ausstattung zu ermöglichen. Sonderwünsche sind möglich, soweit und solange diese technisch möglich und wirtschaftlich vertretbar sind, rechtzeitig beantragt werden und nicht gegen behördliche Vorschriften verstoßen. Um einen reibungslosen Ablauf gewährleisten zu können sind Sonderwünsche ausschließlich nach schriftlicher und gegengezeichneter Vereinbarung mit dem Bauträger und dem Planungsbüro möglich. Die Kosten des allfälligen Mehraufwandes sind einvernehmlich festzulegen, ebenso Ersparnisse

auf die Standardausstattungen.

## **VORBEHALTE**

Sämtliche Ausführungen, Details sowie Farben und Designs richten sich nach dem Architekturkonzept und der Wahl des Bauträgers. Die Ausführung erfolgt entsprechend der zum Zeitpunkt der Ausstellung der Baubewilligung gültigen ÖNORMEN unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften sowie nach den anerkannten Regeln der Handwerkskunst. Einzelne Ausführungsdetails können aus Gründen der Gebrauchstauglichkeit und Praktikabilität abweichend zu geltenden Normen ausgeführt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei natürlichen Materialien (z.B. Holzböden etc.) Farb- und Strukturabweichungen gegenüber den bemusterten Materialien, welche teilweise auch nur einzelne Elemente betreffen können, nicht ausgeschlossen werden können. Diverse notwendige und sinnvolle Planänderungen bleiben vorbehalten.

Bauliche Änderungen, die keine Qualitätsminderungen mit sich bringen sowie Änderungen der Projekt- und Ausstattungsbeschreibung bzw. -Pläne bedingt durch Statik, Haustechnik und behördliche Auflagen, bleiben vorbehalten. Die WohnungskäuferInnen werden über derartige wesentliche Änderungen so früh wie möglich informiert werden. Tragende zu nicht tragende Bauteile werden durch eine konstruktive Fuge mit Acryl verschlossen, etwaige Rissbildung ist nicht ausgeschlossen.

Für die sonstige (bauliche) Beschaffenheit des Kaufgegenstandes haftet der Bauträger im Rahmen der Bestimmungen des Bauträgervertrages sowie der einschlägigen gesetzlichen Gewährleistungsbestimmungen und der WerkvertragsÖNORMEN.

Dem Bauträger sind ohne Rücksprache mit den WohnungskäuferInnen sowie ohne deren Zustimmung und ohne Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis bis zur Veräußerung der letzten Wohnungseigentumseinheit jedenfalls folgende Maßnahmen gestattet:

Änderungen, die technisch gleichwertig oder technisch notwendig sind und keine unzumutbare Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten des zukünftigen Wohnungseigentumsobjektes der KäuferIn nach sich ziehen.

Änderungen, die durch eine Änderung der Rechts- oder Gesetzeslage erforderlich werden oder zur Erfüllung allfälliger Auflagen der Baubehörde nachweislich erforderlich sind.

Änderungen der Nutzfläche des Vertragsobjektes im Sinne des § 2 (7) WEG 2002 (jedoch ohne Berücksichtigung allfälliger Terrassen, Balkone, Loggien und allfälliger Wohnungseigentumszubehörfächen) von bis zu +/- 3 % (in Worten: drei Prozent).

Änderungen durch eventuelle Zusammenlegung oder Teilung einzelner Räume oder Wohnungen sowie Planänderungen im Zuge des Bauvorhabens, diese jedoch nur insofern, als das Vertragsobjekt hierdurch unberührt bleibt.

Aus Sicherheitsgründen ist der Zutritt zur Baustelle vor Übergabe der Wohnung strengstens untersagt. Es können jedoch Besichtigungstermine, insbesondere zum Ausmessen von Naturmaßen (z.B. Einbaumöbel), vereinbart werden.

Die Abbildungen, Grafiken und Visualisierungen des Projektes (Werbeanzeigen, Projektfolder, Homepage etc.) sind lediglich symbolische Darstellungen. Für mögliche Abweichungen zwischen den Darstellungen und den tatsächlichen Gegebenheiten in der Natur kann keine Haftung übernommen werden. Werbetexte und Symboldarstellungen, die der Vermarktung und Förderung der Nachfrage dienen und keine sachlichen Projektaussagen treffen, sind unverbindlich. Angeführte Flächen- und Längenmaße beziehen sich auf die Angaben in den Einreichplänen.

Irrtümer und Druckfehler sind vorbehalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <5.500m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap