Seeblickwohnungen mit privatem Seezugang



Objektnummer: 1633/403

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9872 Millstatt am See
Wohnfläche:	65,73 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	449.000,00 €
Sonstige Kosten:	380,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Amar Nalic

Fortuna Real GmbH & Co KG
Rathausplatz 6a
3430 Tulln an der Donau

T +436607115202

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


Penthouse 99 m2
Wohnung 99 m2
Wohnung 50 m2
Wohnung 65 m2









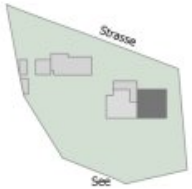



Obermillstatt
Kleindombra
Kap 4613 - Die Pyramide und Terrasse
Millstatt
Familienhotel Post - Kinderhotel am...
Seeglück Hotel Forelle
Hotel See-Villa
Aussichtsplattform Slow Trail Zwergsee
Pesenthein
Millstätter See, Strandbad Spittal
Vorübergehend geschlossen
Schloßvilla
fortuna REAL

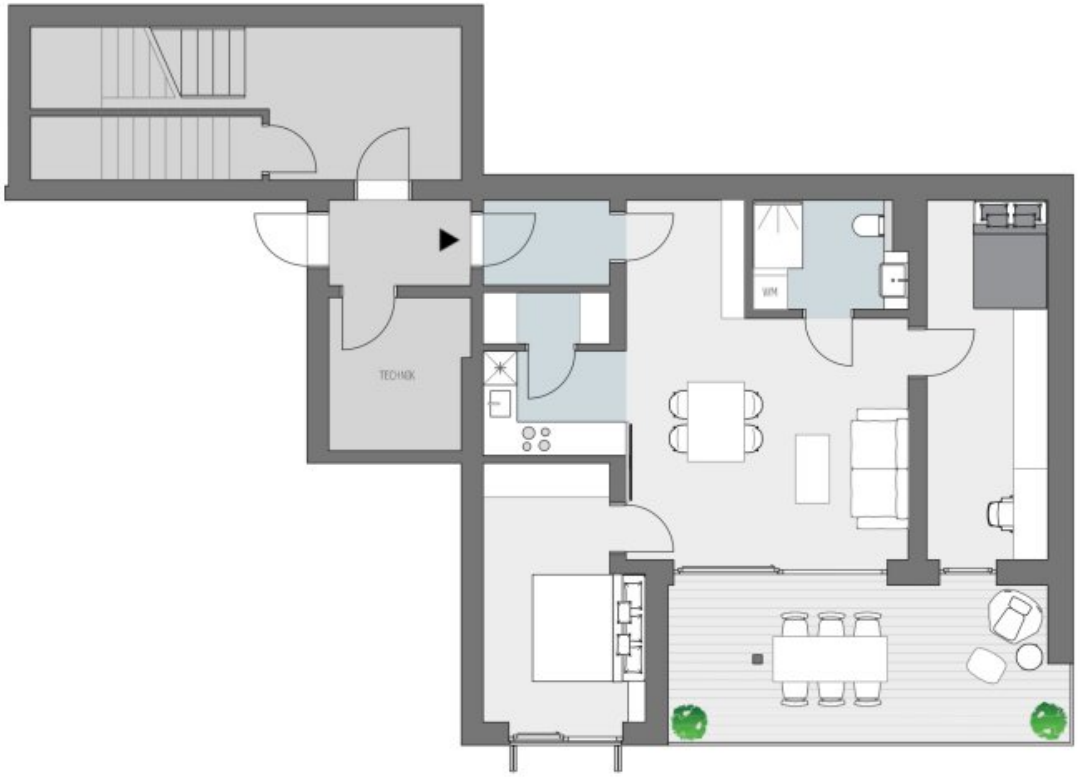
TOP 02 - HAUS 1
ERDGESCHOSS

OBERMILLSTÄTTERSTRASSE 337

9872 MILLSTATT AM SEE



Wohnfläche	65.73 m²
Vorrraum	3.35 m²
Wohnraum	25.36 m²
Schlafzimmer	11.78 m²
Kinderzimmer	13.76 m²
Küche	4.63 m²
Abstellraum	2.01 m²
Bad	4.84 m²
Terrasse	19.35 m²



Die in der Grundrissdarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Planungsbeispiele. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gelten Raum- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen vorbehalten. Maße entsprechen dem Planstand Vertragsplan.

Stand April 2026

0 1 2 3 4 5M

M 1:75 BEI AUSDRUCK AUF A3

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 m2 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 m2 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 Holzsichtschalung 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 Blechbahnendach 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 Dreischeibenisolierverglasung ausgeführt. Die Bedienung erfolgt als Einhandhebelbedienung in Dreh- und Drehkippausführung. 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 Kühlschrankstechkdose

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, Nutzschicht 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 Wohnungseigentumszubehörflächen) 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