

**Seeboden am Millstätter See – Ferienhaus in Traumlage  
mit Seeblick Flexible Kaufoptionen: Ferienhaus,  
Baugrundstück oder Gesamterwerb**



**Objektnummer: 7137/3838**

**Eine Immobilie von ERA IMED Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Ferienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9871 Seeboden am Millstätter See
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	37,00 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	2

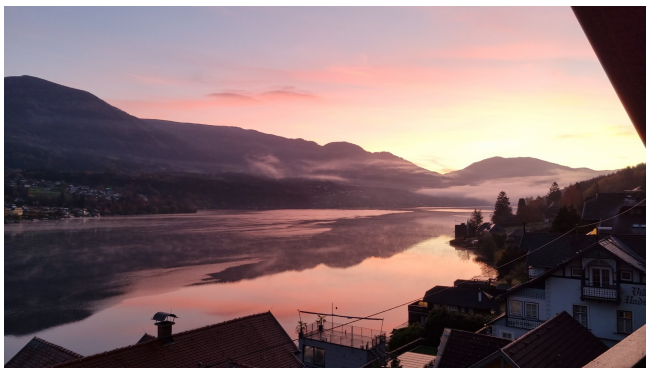
## Ihr Ansprechpartner

### **Herbert Wurzer**

ERA IMED Immobilien  
Neuer Platz 20  
9800 Spittal an der Drau

H +43 676 5167960

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











# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses Ferienhaus mit darüberliegendem Baugrundstück in Seeboden am Millstätter See überzeugt durch seine außergewöhnliche Lage – nur ca. 50 Meter vom Seeufer entfernt in einer der begehrtesten Wohnlagen der Region.

Von hier genießen Sie einen unverbaubaren Blick auf den Millstätter See sowie auf den gegenüberliegenden Klingerpark mit Liegewiese und direktem Seezugang.

Die Kombination aus Seenähe, freiem Panorama und hervorragender Infrastruktur macht diese Liegenschaft zu einer seltenen Gelegenheit am Millstätter See – Ideal für Eigennutzer, zur Nutzung als exklusiver Rückzugsort oder als nachhaltige Kapitalanlage.

## Kaufoptionen

### Option 1 – Ferienhaus

- Bestehendes Ferienhaus in Seenähe
- Erweiterungs- und Aufstockungspotenzial
- Insgesamt bis zu **160 m<sup>2</sup> zusätzliche Wohnnutzfläche** im Rahmen der Bebauungsbestimmungen möglich
- Möglichkeit einer deutlichen Vergrößerung des Bestandsobjekts
- 1 zugeordneter KFZ-Abstellplatz

**Kaufpreis: EUR 399.000,-**

### Option 2 – Baugrundstück oberhalb

- Baugrundstück mit traumhaftem Seeblick

- Bebauung mit bis zu **160 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche gesamt** möglich
- Realisierung z. B. als Wohnhaus mit zwei Ebenen à ca. 80 m<sup>2</sup>
- Voll erschlossen (Strom, Wasser, Kanal direkt unterhalb)
- KLH-Bauweise möglich (Kostenvoranschlag vorhanden)
- Sehr gute Voraussetzungen für modernes Wohnhaus
- 1 zugeordneter KFZ-Abstellplatz

**Kaufpreis: EUR 190.000,-**

### **Option 3 – Gesamtkauf**

- Erwerb von Ferienhaus + Baugrundstück
- Gesamtentwicklungspotenzial bis **160 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche** (Bestand + Neubau/Erweiterung je nach Planung)
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten (Eigennutzung, Investment, Projektentwicklung)
- 2 KFZ-Abstellplätze

**Kaufpreis gesamt: EUR 590.000,-**

### **Lage**

- ca. 50 m zum See

- Unverbaubarer Seeblick
- Klingerpark mit Seezugang in unmittelbarer Nähe
- Ruhige, zentrale Wohnlage
- Anschluss an den Südufer-Radweg

## **Infrastruktur**

Sehr gute Nahversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Banken, Gastronomie, Cafés sowie Schulen und Kinderbetreuung.

Sehr gute Verkehrsanbindung Richtung Wien, Salzburg, Italien und Slowenien.

## **Freizeit & Lebensqualität**

Ganzjähriges Freizeitangebot: Baden, Wassersport, Wandern, Skifahren, Golf, Tennis, Klettern, Thermen und Radfahren direkt am Millstätter See.

## **Fazit**

- Top-Lage in Seenähe
- Unverbaubarer Seeblick
- Flexible Kaufoptionen
- Großes Entwicklungspotenzial
- Sofort nutzbares Ferienhaus

- Voll erschlossenes Baugrundstück

Ideal für Eigennutzer, Anleger oder Projektentwickler.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Polizei <1.000m  
Post <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <3.000m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap